

Plan Local d'Urbanisme

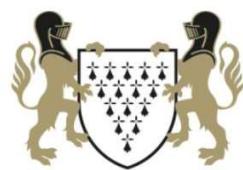
4.1 Règlement écrit



COMMUNE DE GUÉRANDE

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 Novembre 2017 et modifié
les 18 décembre 2019 et 8 mars 2021

Modification simplifiée n°2 - vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 24 septembre 2025



Ville de
Guérande

www.ville-guerande.fr

Règlement du PLU de Guérande

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
CHAPITRE 1 : ZONE UA	5
CHAPITRE 2 : ZONE UH	24
CHAPITRE 3 : ZONE UB	43
CHAPITRE 4 : ZONE UC	64
CHAPITRE 5 : ZONE UD	83
CHAPITRE 6 : ZONE UE	102
CHAPITRE 7 : ZONE UF.....	123
CHAPITRE 8 : ZONE UL.....	136
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .	149
CHAPITRE 1 : ZONE 1AUB.....	150
CHAPITRE 2 : ZONE 1AUE.....	167
CHAPITRE 3 : ZONE 2AU	182
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ...	183
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	184
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	205
CHAPITRE 1 : ZONE N hors Espaces Remarquables.....	206
CHAPITRE 2 : ZONE Ne - Espaces Remarquables au sens de la loi Littoral....	230
TITRE V – DISPOSITIONS PRECISANT DES ELEMENTS PARTICULIERS DU REGLEMENT DES DIFFERENTS ZONES.....	243
CHAPITRE N°1 : DEFINITIONS	244
CHAPITRE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	249
CHAPITRE N°3 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES	251
CHAPITRE N°4: Listes des essences locales préconisées et des espèces invasives interdites	253
CHAPITRE N°5 : BATIMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19	255
CHAPITRE N°6 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT	256
CHAPITRE N°7 : PRESCRIPTIONS LIEES A L'APPLICATION DU SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL.....	258
CHAPITRE N°8 : INFORMATION RELATIVE AU RISQUE RADON.....	260
CHAPITRE N°9 : PRESCRIPTIONS LIEES AUX CABANES DE PALUDIERS	265
CHAPITRE N°10 : Arrêté préfectoral du 10 janvier 2014 relatif au zonage archéologique de Guérande.....	277

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond au tissu historique dense à caractère patrimonial autour de l'intra-muros, à la Madeleine et à Saillé. Elle est caractérisée par des constructions à l'alignement, créant des fronts bâtis continus et un parcellaire historique de faubourg en lanière, dans lequel s'insèrent de plus grandes propriétés.

Cette zone comprend un secteur UAb correspondant au sud du faubourg St-Armel et aux bourgs de Saillé et de La Madeleine.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES UA 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations		
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole (1)	X Exploitation forestière
Habitation		Logement		Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)	Restauration
		*	Commerce de gros (2)	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
		Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public		Equipements sportifs
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (1)	X Entrepôt
		Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les interdictions prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU) ;
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection du captage de Sandun dans les espaces concernés.
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol ayant pour objet ou effet de compromettre une liaison ou un passage piétonnier identifié sur le document graphique du règlement au titre du L151-38 du CU.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les constructions agricoles et à destination d'industrie sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau acceptable pour le voisinage ;

(2) - Les **constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros** sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la dépollution ou la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Le long des **linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16** sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux répondant aux sous-destinations d'artisanat et de commerce, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et de commerce, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les conditions applicables à certaines occupations ou utilisations du sol prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).

ARTICLE UA 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et de commerce, d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 15%.

Il n'est pas exigé de nombre de places minimum pour les constructions pour les 250 premiers mètres carrés de surfaces de plancher cumulés sur l'unité foncière répondant aux destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique (cf. article 2.4)

La hauteur des constructions nouvelles peut-être majorée d'un mètre maximum lorsque le rez-de-chaussée est majoritairement affecté aux destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que cette majoration soit affectée à rehaussement du rez-de-chaussée et qu'elle soit compatible avec les règles du AVAP.

2 – Dispositions relatives à la mixité sociale

Pour tout programme d'Habitat à partir de 5 logements ou de 500 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat). Dans le cadre d'une opération portant sur un Monument Historique ou sur un bâtiment protégé par l'AVAP, la réalisation de tout ou partie de l'objectif sur un ou plusieurs autres sites sur la commune est possible, aux conditions cumulatives suivantes :

- L'objectif global de 25% de logements locatifs sociaux est respecté,
- A la date d'acceptation de l'autorisation de cette opération, le ou les projets sur un ou plusieurs autres sites accueillant la part de logements sociaux a fait l'objet d'une autorisation de construire ou d'aménager
- Le ou les organismes portant ces projets se sont engagés à les réaliser et ont une garantie suffisante de pouvoir le faire, par exemple grâce à un compromis de vente subordonné à l'obtention de l'autorisation nécessaire à la fois pour l'opération en déficit de logements sociaux et pour le ou les projets devant compenser ce déficit

Par ailleurs, en compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30 % de logement social minimum. Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations ouvertes à l'urbanisation simultanément sur la commune, à condition que l'objectif global de 30% soit respecté.

Les programmes de logements comportant des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat) et/ou des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'Habitat) bénéficient d'une majoration d'emprise au sol égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 50% maximum pour les logements sociaux et 30% pour les logements intermédiaires.

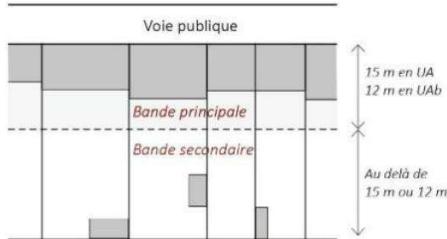
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

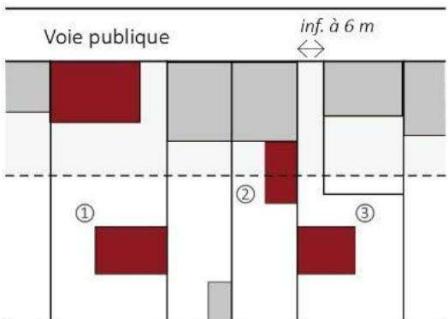
1 – Définir un principe d’implantation respectant les fronts bâties traditionnels des centres urbains historiques :

Afin de prolonger la forme urbaine historique consistant en un front bâti le long de la voie et des coeurs d’îlots faiblement bâties, le règlement distingue une bande d’implantation principale et une bande d’implantation secondaire.

> Définition des bandes principale et secondaire



> Possibilités de construction dans la bande secondaire



- ① Bâtiment construit en même temps dans la bande principale
- ② Bâtiment existant dans la bande principale
- ③ Largeur de parcelle sur rue inférieure à 6 mètres

Les constructions doivent s’implanter en premier lieu dans la bande d’implantation principale.

Lorsqu’une construction existante ou édifiée simultanément est implantée dans la bande principale, une construction peut s’implanter dans la bande d’implantation dite « secondaire » (il peut s’agir d’un prolongement ou de l’extension d’une construction de la bande principale). Il en va de même dans le cas d’unité foncière disposant de moins de 6 mètres de largeur de façade sur la voie.

Dans le cas d’une unité foncière bordée par plusieurs voies, les bandes principales sont définies à partir de chaque voie.

Le Chemin Thobie n’est pas considéré comme une voie engendrant une bande d’implantation principale. Les constructions devront y respecter les dispositions propres à la bande secondaire.

2 – Garantir la continuité des fronts bâties le long des voies en prévoyant des dispositions adaptées aux grandes parcelles et aux fonds de jardins :

A l’intérieur de la bande principale :

La construction principale doit être implantée à l’alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et sur au moins une des limites séparatives.

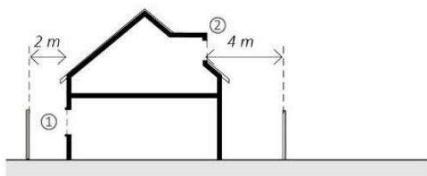
L’implantation sur les deux limites séparatives pourra être imposée afin d’assurer une continuité du front bâti, notamment pour les parcelles de faible largeur.

A l’intérieur de la bande secondaire :

Les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas d’implantation en limite séparative, le linéaire de façade ne pourra excéder 8 mètres par limite séparative. Les locaux annexes à l’habitation (indépendant ou contigus avec la construction principale) dont la hauteur en limite séparative n’excède pas 2,5 mètres ne sont pas comptabilisés pour cette règle.

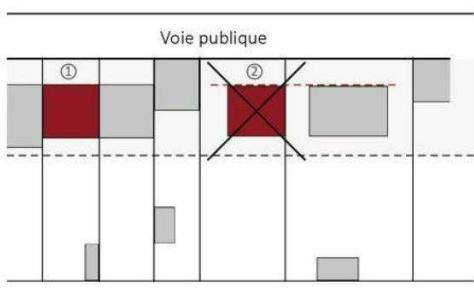
> Recul à respecter pour l'implantation en retrait des limites séparatives



① Pas d'ouverture à l'étage : 2 m de recul minimum

② Ouverture à l'étage offrant des vues droites : 4 m de recul à partir de l'ouverture

> Exceptions à la règle d'alignement sur rue



① Le bâtiment est implanté en recul pour respecter le front bâti patrimonial

② La maison pavillonnaire riveraine n'est pas cohérente avec le centre historique : la nouvelle construction ne peut s'aligner sur sa façade

Distance à respecter en cas d'implantation en retrait des limites séparatives (bande principale et secondaire) :

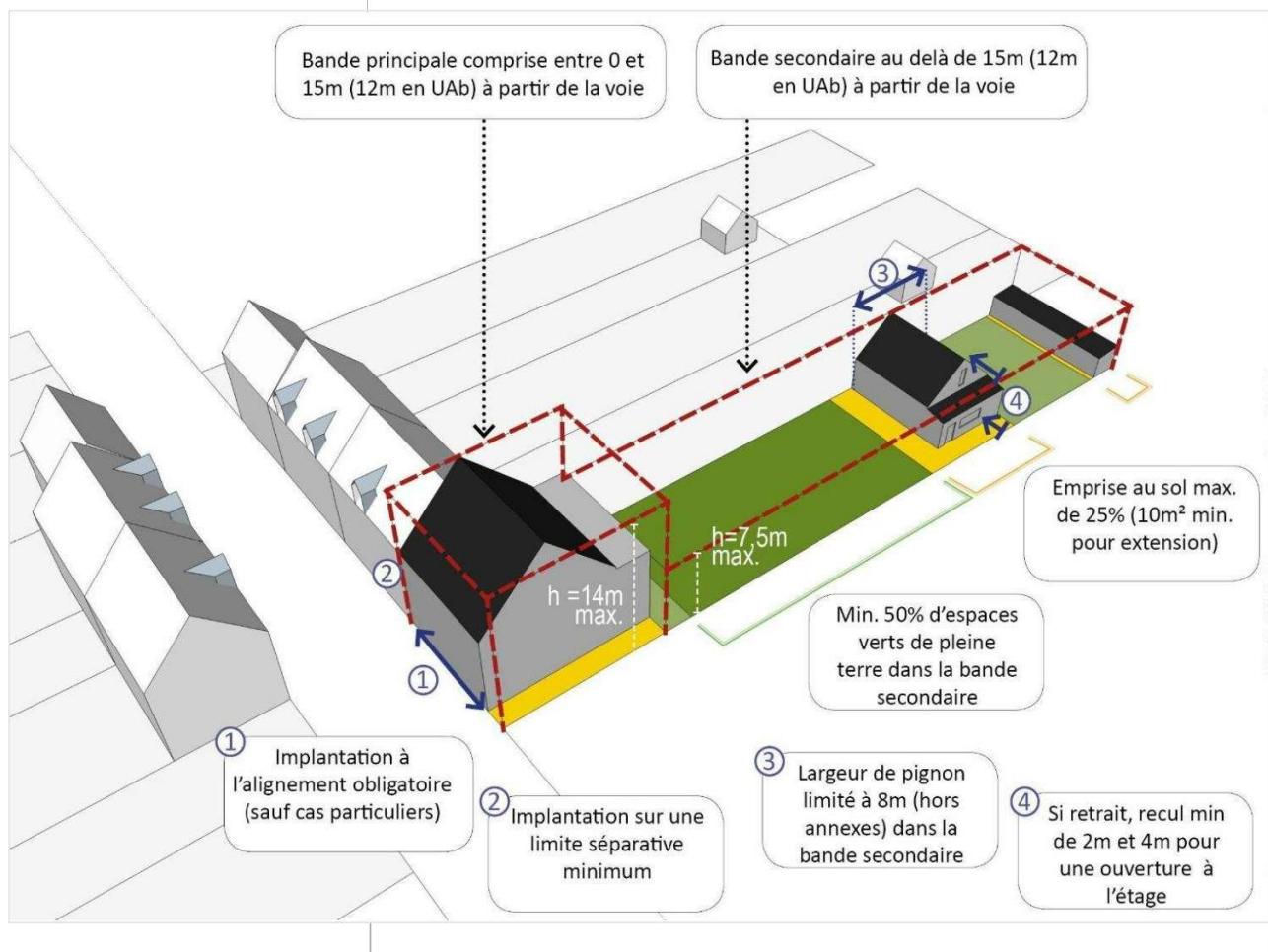
En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 2 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul de 4 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

Cas particuliers :

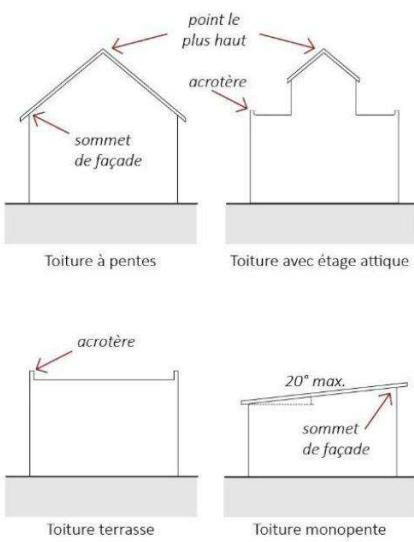
Une implantation différente de celles permises dans les précédents alinéas est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines, à condition que celle-ci soit cohérente avec les caractéristiques patrimoniales du secteur ;
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement ou par le règlement du AVAP.
- S'adapter à la technologie particulière du chaume qui justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.

> Croquis de synthèse des principales règles d'implantation et de gabarit



> Points de référence pour les règles de hauteurs en fonction des types de toitures



3 – Définir un gabarit cohérent avec le bâti traditionnel en limitant la constructibilité à l’arrière des parcelles :

A l’intérieur de la bande principale :

- **Emprise :**

L'emprise au sol n'est pas limitée.

- **Hauteur :**

Pour le secteur UA, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder :

- 7,5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses.
- 14 mètres au point le plus haut.

Pour le secteur UAb, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder :

- 6 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses.
- 11,5 mètres au point le plus haut.

Dans tous les cas, les différences de hauteur entre constructions accolées ne pourront excéder 2 mètres par rapport à la hauteur de référence.

A l’intérieur de la bande secondaire :

- **Emprise :**

L'emprise au sol est limitée à 25% de la surface de l'unité foncière comprise dans la bande secondaire (les piscines ouvertes ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).

Lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 10 m², il sera autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes une majoration d'emprise au sol jusqu'à 10m² supplémentaires maximum. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU**.

- **Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder :

- 3,5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses.
- 7,5 mètres au point le plus haut.

Dispositions spécifiques aux projets relevant des secteurs d'OAP « Arentours du Faubourg Sainte-Anne » à l’intérieur de la bande secondaire :

- les surfaces correspondant à des stationnements enterrés ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol maximale admissible, y compris sous les constructions.

- lorsque la construction est implantée en retrait des propriétés riveraines, la hauteur maximale des constructions au sein de la bande secondaire est majorée à :

- 7,5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses sauf pour le site 7 où la hauteur est portée à 10,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (R+2)

- 11 mètres au point le plus haut sauf pour le site 7 où la hauteur est portée à 14,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (R+2+A ou +C)
 - la largeur de pignon admissible en limite séparative est portée à 10 mètres et plusieurs implantations sont possibles sur la même limite à condition de respecter un espacement au moins égal à 8m.

Dispositions relatives à l'étage attique :

Lorsqu'une construction présente un étage attique, les dispositions suivantes devront être respectées :

- L'étage attique doit être significativement moins étendu que les étages inférieurs et présenter ainsi une autonomie de volume et d'aspect extérieur, ainsi qu'un retrait a minima vis-à-vis des façades donnant sur la rue.
- Un seul volume est autorisé en attique, qui devra avoir la hauteur d'un étage courant (environ 3m, à moduler selon de type de couverture). Plusieurs volumes étagés sont interdits.
- Le retrait vis-à-vis de la façade devra être adapté à la perceptibilité du bâtiment depuis l'espace public. Ainsi il devra par exemple être plus important pour les façades donnant sur les voies, alors qu'il pourra être plus limité sur des façades arrières en retrait des limites séparatives. De même il devra être plus important dans le cas d'une rue large que pour une voie étroite où le recul visuel est plus faible.
- A titre d'exemple, le retrait généralement nécessaire le long de la voie principale sera environ égal à la hauteur de l'attique.

4 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

Hors agglomération, aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre 5 du présent règlement.

ARTICLE UA 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

A l'intérieur du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), son règlement prévaut en cas de contradictions avec les prescriptions ci-dessous. Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent qu'en dehors du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit s'harmoniser avec l'environnement.

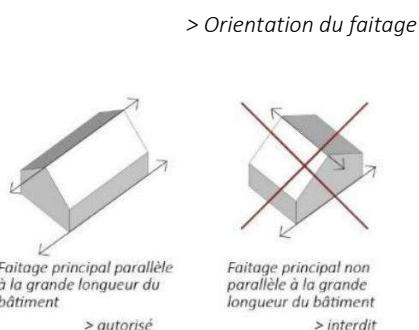
2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, le faîte principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux, dont l'inclinaison sera comprise entre 45° et 50°. Une pente différente pourra être autorisée pour les bâtiments annexes et les appentis, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du centre-ville et des bourgs.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.



3 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 5 du titre V du présent règlement.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'intervention sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits ou les traitements de façades seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et d'une bonne intégration dans la composition de la façade et sous réserve de ne pas conduire à une dénaturation des qualités patrimoniales de l'édifice.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur), sous réserve qu'elles soient cohérentes avec la typologie de l'édifice et avec le contexte urbain.

4 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

5 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.

Murs et clôtures anciens :

Les clôtures et murs anciens doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Type de clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques :

En limite sur les voies et emprises publiques et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. (Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à la rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutenement). Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Mur plein maçonnable enduit ou bien réalisé en pierre de pays, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre noyé dans la haie

Type de clôtures autorisées en limite séparative :

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonnable enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions implantées en limite séparative et de leurs abords sur un linéaire maximum de 5 mètres par limite à partir de la construction.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors

- comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 50% de la surface de l'unité foncière au sein de la bande secondaire est traité en espace vert de pleine terre. Cette obligation peut être répartie sur l'ensemble de l'unité foncière au sein de la zone (y compris au sein de la bande principale donc). Pour les projets relevant des destinations activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail, hébergement hôtelier et touristique ou restauration, les stationnements et voies non imperméabilisés et les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptabilisés comme surfaces répondant à l'objectif d'espace vert de pleine terre.

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par cette disposition.

Possibilité de réduction de 30m² des surfaces d'espace vert de pleine terre pour l'extension et les annexes des constructions existantes :

Il est prévu une règle spécifique pour les projets répondant à l'ensemble de ces conditions :

- Il est situé **une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU** et accueillant à cette date au moins une construction principale.
- Il consiste en un projet d'extension et/ou de création de locaux annexes.
- Le respect de l'obligation en matière de surface d'espace vert de pleine terre ne permet pas 30m² d'artificialisation supplémentaire sur la parcelle.

Pour de tels projets, il est admis **une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum**. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU** et aucune artificialisation supplémentaire des surfaces d'espace vert de pleine terre ne pourra être permise.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, de déclaration préalable), le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées au chapitre 4 du titre V du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 4 du titre V du présent règlement, est interdite.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l'objet à *minima* d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Espaces communs et parc public à préserver

Les espaces communs et parc public doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liées aux services publics (jeux d'enfants, abri-bus, point de tri, etc.).

Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver

Au moins 50% des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver doivent demeurer en espace vert de pleine terre.

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l'extension de constructions existantes et la création d'annexes de 12 m² maximum.

Celles-ci, ainsi que les éventuels aménagements de sol, devront être conçues pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le

règlement graphique et, dans tous les cas, observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE UA 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

Toutefois, pour l'ensemble de la zone UA sont substituées aux obligations pour le logement (hors logement social) les règles suivantes :

- Les constructions individuelles à usage de logement ne sont tenues qu'à une place quelle que soit leur taille.
- Les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitation et lotissements ne sont tenus qu'à une place par logement + 10%, arrondi au chiffre supérieur.

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les projets suivants devront permettre le stationnement sécurisé des vélos :

- Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de $0,75m^2$ par tranche commencée de $50m^2$ de surface de plancher, avec un minimum de $3m^2$.
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

Ces surfaces peuvent être réparties en plusieurs emplacements. Tous les logements d'une opération ont accès à au moins un local (collectif, ou individuel). Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

3 – Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

4 – Dispositions spécifiques aux activités économiques dans le centre-ville

Il n'est pas exigé de nombre de places minimum pour les 250 premiers mètres carrés de surface de plancher cumulés sur l'unité foncière des constructions répondant aux destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édition est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.

Sur les unités foncières concernées par une *liaison ou un passage piétonnier à maintenir*, identifié sur le document graphique du règlement au titre du L151-38 du CU, la possibilité d'une traversée du site par des tiers doit être maintenue à minima durant les horaires de journée.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux au domaine public.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Raccordement au réseau public d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Absence d'un réseau public d'assainissement

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur**.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration, ...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m3.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux pluviales** mentionné au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut le renforcer notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

CHAPITRE 2 : ZONE UH

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond aux noyaux historiques ruraux des villages et hameaux. Elle est caractérisée par des constructions à l'implantation variée, souvent déterminée par l'orientation, créant des linéaires bâties relativement bas, sur un parcellaire hétérogène et souvent de forme complexe.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES UH 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations		
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole (1)	X Exploitation forestière
Habitation		Logement		Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)	Restauration
		*	Commerce de gros (2)	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
		Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public		Equipements sportifs
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (1)	X Entrepôt
		Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les interdictions prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).
- Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation par les eaux superficielles**, les nouvelles constructions à usage de logement sont interdites.
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection du captage de Sandun dans les espaces concernés.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les constructions agricoles et à destination d'industrie sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau acceptable pour le voisinage ;

(2) - Les **constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros** sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la dépollution ou la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les conditions applicables à certaines occupations ou utilisations du sol prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).

Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation par les eaux superficielles**, les nouvelles constructions autres que le logement, les extensions et annexes des bâtiments existants et les aménagements ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne fait pas obstacle à l'écoulement...)

ARTICLE UH 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 5%

Dispositions relatives à la mixité sociale :

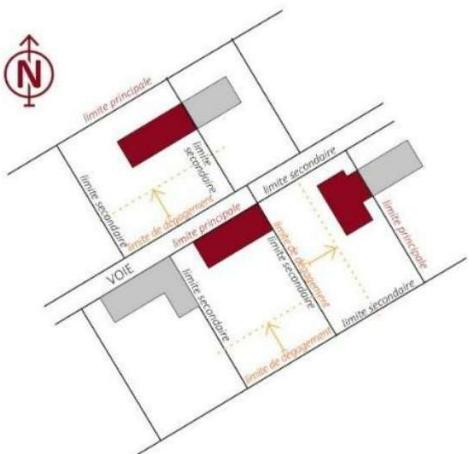
Pour tout programme d'Habitat supérieur à 5 logements ou à 500 m² de surface de plancher, 20% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat).

Par ailleurs, en compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30 % de logement social minimum. Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations ouvertes à l'urbanisation simultanément sur la commune, à condition que l'objectif global de 30% soit respecté.

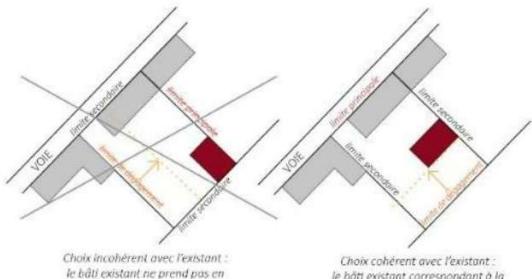
Les programmes de logements comportant des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat) et/ou des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat) bénéficient d'une majoration d'emprise au sol égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 50% maximum pour les logements sociaux et 30% pour les logements intermédiaires.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS



> Choix des limites sur une parcelle déjà bâtie

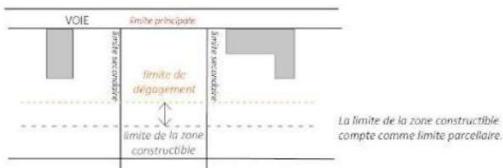


Choix incohérent avec l'existant :
le bâti existant ne prend pas en
compte la marge de recul

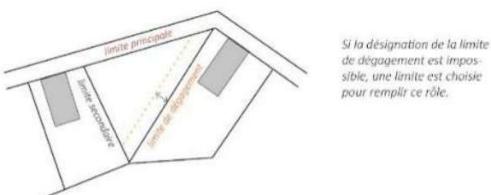
Choix cohérent avec l'existant :
le bâti existant correspond à la
logique d'implantation

> Prise en compte des cas particuliers

> La limite de zone constructible coupe la parcelle



> Forme de parcelle atypique



> Limite parcellaire brisée ou courbe

1 – Choisir une limite principale pour organiser les implantations en cohérence avec le tissu rural traditionnel et avec l'ensoleillement du terrain

Afin de privilégier une implantation du bâti proche des limites parcellaires et de dégager un grand jardin bien ensoleillé, le porteur de projet doit choisir une limite près de laquelle la construction va s'implanter et en face de laquelle un recul important va être conservé.

Désignation des limites :

Le porteur de projet définit pour l'unité foncière une **limite principale**, qui peut être une limite séparative ou la limite sur rue.

La limite du terrain faisant face à cette limite est nommée **limite de dégagement**.

Les autres limites sont nommées **limites secondaires**.

Dans le cas d'une parcelle déjà bâtie, la limite principale doit être choisie de sorte que les bâtiments existants soient implantés conformément aux règles décrites ci-après. En cas d'impossibilité, la solution la plus cohérente sera retenue.

La limite principale pourra également être imposée dans un souci de cohérence patrimoniale avec une séquence bâtie ancienne, en particulier en lien avec le règlement du AVAP. Il pourra de plus être fait exception à la règle de cohérence avec le bâti existant sur l'unité foncière pour permettre l'application du règlement du AVAP.

Prise en compte des cas particuliers

Lorsque la zone constructible coupe le terrain, la limite de zone compte comme limite parcellaire pour l'application de la règle.

Si la configuration de la parcelle (ex : parcelle triangulaire) rend la désignation de la limite de dégagement incertaine, une limite sera désignée au choix du porteur de projet.

Lorsqu'une limite parcellaire présente une courbe ou des légères brisures, elle sera considérée comme une seule limite pour l'application de la présente règle.

2 – Permettre des implantations en écho au bâti ancien tout en limitant les vis-à-vis et les ombres portées

Les constructions **doivent s'implanter sur au moins une des limites**, sauf :

- cas prévus par l'AVAP ;
- piscines ou des annexes de petite taille (moins de 12m² et de 3,5m de haut) ;
- lorsque l'unité foncière où se situe le projet accueillait déjà une construction principale à la date d'approbation du PLU et que la configuration actuelle du terrain et /ou son bâti existant rend impossible l'implantation du projet sur une des limites..

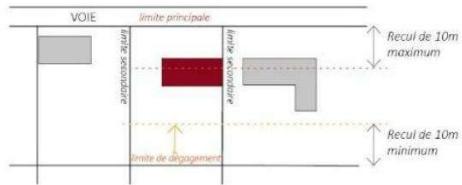
Hors agglomération, aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du Titre V du présent règlement.

Implantation vis-à-vis de la limite principale

La construction doit être implantée sur la limite principale ou avec un retrait de 10 mètres maximum. Une distance supérieure pourra être autorisée pour que les constructions nouvelles puissent s'inscrire dans le prolongement d'une séquence bâtie patrimoniale.

En cas d'implantation sur une limite séparative, la construction aura une longueur sur limite de 20 mètres maximum

En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 2 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers une limite séparative, il sera également observé un recul de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture.



Implantation vis-à-vis de la limite secondaire

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait.

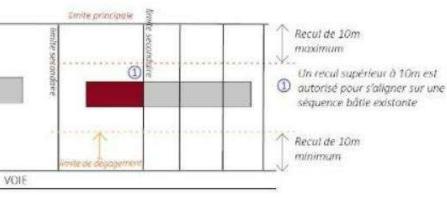
En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire de façade ne pourra excéder 8 mètres par limite séparative. Les locaux annexes à l'habitation et les volumes secondaires dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 2,5 mètres ne sont pas comptabilisés pour cette règle.

En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 3 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers une limite séparative, il sera également observé un recul de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

Implantation vis-à-vis de la limite de dégagement

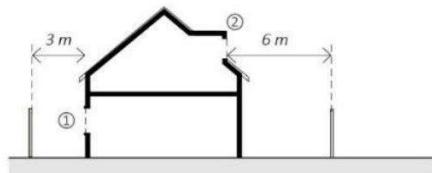
Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 mètres.

Les locaux annexes à l'habitation de 15 m² d'emprise au sol maximum dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres ne sont pas concernés par cette règle et peuvent également être implantés sur la limite.

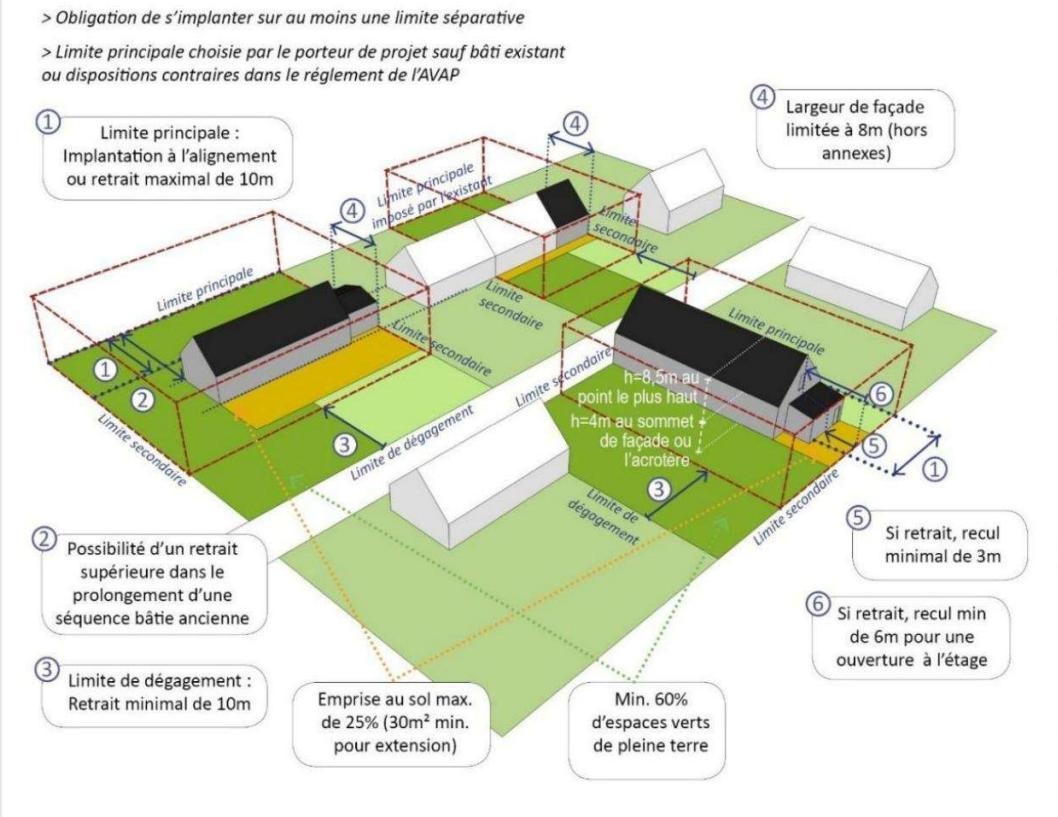


① Pas d'ouverture à l'étage : 3 m de recul minimum

② Ouverture à l'étage offrant des vues droites : 6 m de recul à partir de l'ouverture



> Croquis de synthèse des principales règles d'implantation et de gabarit



Cas particuliers

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le prolongement de celle-ci, à condition de ne pas réduire les marges de recul demandé par le règlement.
- S'adapter à la technologie particulière du chaume qui justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

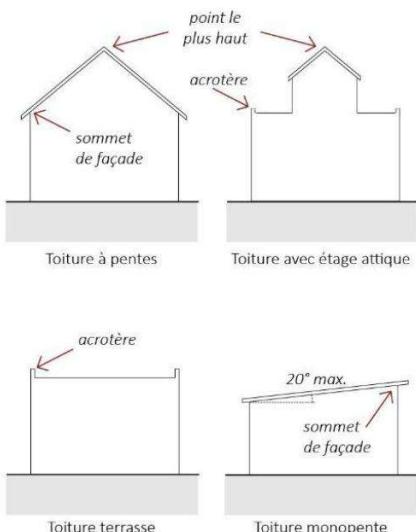
3 – Permettre le renforcement modéré du bâti en conservant une dominante de jardins et d'espaces perméables :

Emprise au sol

L'**emprise au sol est limitée à 25%** de la surface totale l'unité foncière (les piscines ouvertes ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).

Lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30 m², il sera autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes une majoration d'emprise au sol jusqu'à 30m² supplémentaires maximum. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU**.

> Points de référence pour les règles de hauteurs en fonction des types de toitures



Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 8,5 mètres au point le plus haut.

Dispositions relatives à l'étage attique :

Lorsqu'une construction présente un étage attique, les dispositions suivantes devront être respectées :

- L'étage attique doit être significativement moins étendu que les étages inférieurs et présenter ainsi une autonomie de volume et d'aspect extérieur, ainsi qu'un retrait à *minima* vis-à-vis des façades donnant sur la rue.
- Un seul volume est autorisé en attique, qui devra avoir la hauteur d'un étage courant (environ 3m, à moduler selon de type de couverture). Plusieurs volumes étagés sont interdits.
- Le retrait vis-à-vis de la façade devra être adapté à la perceptibilité du bâtiment depuis l'espace public. Ainsi, il devra par exemple être plus important pour les façades donnant sur les voies, alors qu'il pourra être plus limité sur des façades arrières en retrait des limites séparatives. De même il devra être plus important dans le cas d'une rue large que pour une voie étroite où le recul visuel est plus faible.
- A titre d'exemple, le retrait généralement nécessaire le long de la voie principale sera environ égal à la hauteur de l'attique.

4 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ARTICLE UH 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent qu'en dehors du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). A l'intérieur du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), son règlement prévaut en cas de contradictions avec les prescriptions ci-dessous.

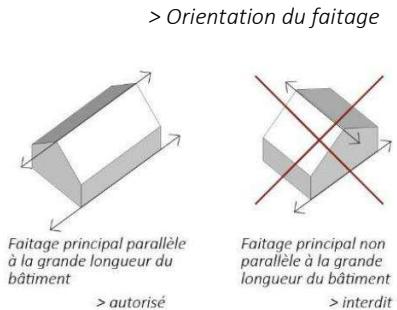
1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.



Le choix de l'aspect et des teintes employé en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, le faîte principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux, dont l'inclinaison sera comprise entre 45° et 50°. Une pente différente pourra être autorisée pour les bâtiments annexes et les appentis, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du centre-ville et des bourgs.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

3 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 5 du titre V du présent règlement.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'intervention sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits ou les traitements de façades seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et d'une bonne intégration dans la composition de la façade et sous réserve de ne pas conduire à une dénaturation des qualités patrimoniales de l'édifice.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions,

aspect extérieur), sous réserve qu'elles soient cohérentes avec la typologie de l'édifice et avec le contexte urbain.

4 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

5 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.

Murs et clôtures anciens :

Les clôtures et murs anciens doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Type de clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques :

En limite sur les voies et emprises publiques et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. (Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutenement). Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de

lissoirs peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre noyé dans la haie
- Aucune clôture.

Type de clôtures autorisées en limite séparative :

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonner enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions implantées en limite séparative et de leurs abords sur un linéaire maximum de 5 mètres par limite à partir de la construction.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

ARTICLE UH 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 60 % de la surface de l'unité foncière est traité en espace vert de pleine terre.

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par cette disposition.

Possibilité de réduction de 30m² des surfaces d'espace vert de pleine terre pour l'extension et les annexes des constructions existantes :

Il est prévu une règle spécifique pour les projets répondant à l'ensemble de ces conditions :

- Il est situé **une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU** et accueillant à cette date au moins une construction principale.
- Il consiste en un projet d'extension et/ou de création de locaux annexes.
- Le respect de l'obligation en matière de surface d'espace vert de pleine terre ne permet pas 30m² d'artificialisation supplémentaire sur la parcelle.

Pour de tels projets, il est admis **une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum**. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU** et aucune artificialisation supplémentaire des surfaces d'espace vert de pleine terre ne pourra être permise.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, de déclaration préalable), le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées au chapitre 4 du titre V du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 4 du titre V du présent règlement, est interdite.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l'objet à *minima* d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Espaces communs et parc public à préserver

Les espaces communs et parc public doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liées aux services publics (jeux d'enfants, abri-bus, point de tri, etc.).

Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver

Au moins 50% des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver doivent demeurer en espace vert de pleine terre.

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l'extension de constructions existantes et la création d'annexes de 12 m² maximum.

Celles-ci devront s'inscrire au mieux dans l'enveloppe du groupement bâti où elles prennent place. Elles devront également, ainsi que les éventuels aménagements de sol, être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnes, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

- A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

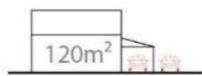
> Obligations en places de stationnement pour le logement

exemple 1 :
Maison individuelle de moins de 70 m²



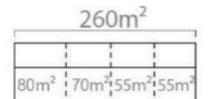
1 place minimum

exemple 2 :
Maison individuelle de plus de 70 m²



2 places minimum

exemple 3 :
Opération de 4 petits logements groupés



méthode 1 :
 $4 \text{ log.} \times 2 \text{ places} = 8 \text{ pl.}$

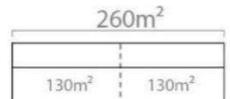
ou

méthode 2 :

6 tranches de $50\text{m}^2 + 10\% = 7 \text{ pl.}$

> 7 places minimum

exemple 4 :
Deux grandes maisons mitoyennes



méthode 1 :
 $2 \text{ log.} \times 2 \text{ places} = 4 \text{ pl.}$

ou

méthode 2 :

6 tranches de $50\text{m}^2 + 10\% = 7 \text{ pl.}$

> 4 places minimum

ARTICLE UH 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les obligations pour le logement (hors logement social) sont définies par les règles suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu une place en deçà de 70m² de surface de plancher et au-delà :

- 2 places par logement

ou

- 1 place par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à un ratio moyen de 1,7 place par logement.

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les projets suivants devront permettre le stationnement sécurisé des vélos :

- Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m².
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

Ces surfaces peuvent être réparties en plusieurs emplacements. Tous les logements d'une opération ont accès à au moins un local (collectif ou individuel). Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

3 – Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UH 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édition est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UH 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux au domaine public.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Raccordement au réseau public d'assainissement:

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Absence d'un réseau public d'assainissement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux pluviales** mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

CHAPITRE 3 : ZONE UB

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond aux extensions urbaines récentes de la commune, essentiellement au nord du centre-ville et sur le haut du coteau. Le quartier de Beslon y est également intégré. La zone est destinée principalement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément normal (commerces, bureaux, services et équipements publics).

Elle comprend un secteur UBa, qui correspond aux secteurs pouvant par leur situation ou leur bâti existant accueillir de petits immeubles.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES UB 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations		
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole (1)	X Exploitation forestière
Habitation		Logement		Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)(3)	* Restauration (3)
		*	Commerce de gros (2)(3)	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
		Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public		Equipements sportifs
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (1)	X Entrepôt
		Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les interdictions prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU) ;
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection du captage de Sandun dans les espaces concernés.
- A proximité des canalisations de transport de matières dangereuses repérées sur le document graphique, certaines occupations et utilisations du sol (certains Etablissements Recevant du Public notamment) sont interdites en conformité avec les servitudes correspondantes, annexées au PLU.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les constructions agricoles et à destination d'industrie sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau acceptable pour le voisinage ;

(2) - Les **constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros** sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

(3) – A l'intérieur du secteur d'OAP 15 : boulevard de Gaulle, les **constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration ou de commerce de gros** ne sont autorisées qu'à condition d'être implantées dans les secteurs prévus par l'OAP ou sur des unités foncières accueillant déjà une ou plusieurs constructions répondant à cette sous-destination à la date d'approbation du PLU.

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la dépollution ou la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Le long des **linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16** sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux répondant aux sous-destinations d'artisanat et de commerce, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et de commerce, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les conditions applicables à certaines occupations ou utilisations du

sol prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).

ARTICLE UB 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Au sein du secteur UBa, lorsque les OAP demandent la création d'un rez-de-chaussée surélevé pour anticiper l'installation d'activités, la hauteur des constructions nouvelles peut être majorée de 0,5 mètre maximum à l'acrotère ou au sommet de façade, à condition que cette majoration soit effectivement affectée à un rehaussement du rez-de-chaussée.

2 – Dispositions relatives à la mixité sociale

Pour tout programme d'Habitat supérieur à 5 logements ou à 500 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme dans le secteur UB et 30% au moins dans le secteur UBa sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat).

Par ailleurs, en compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30 % de logement social minimum. Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations ouvertes à l'urbanisation simultanément sur la commune, à condition que l'objectif global de 30% soit respecté.

Les programmes de logements comportant des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat) et/ou des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'Habitat) bénéficient d'une majoration d'emprise au sol égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 50% maximum pour les logements sociaux et 30% pour les logements intermédiaires.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Permettre le renforcement du bâti en conservant des gabarits cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire :

Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 4,5 mètres au sommet de façade
- 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 9 mètres au point le plus haut.

En cas d'**implantation en limite séparative et sur une profondeur de 3 mètres**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 3,5 mètres au sommet de façade
- 4 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 7,5 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'un pignon aveugle est implanté en limite séparative sur le fonds riverain, il est permis d'y adosser une construction de même hauteur même si la hauteur est supérieure à celle autorisée en limite séparative, sous condition d'une intégration harmonieuse du projet.

Dispositions relatives à l'étage attique :

Lorsqu'une construction présente un étage attique, les dispositions suivantes devront être respectées :

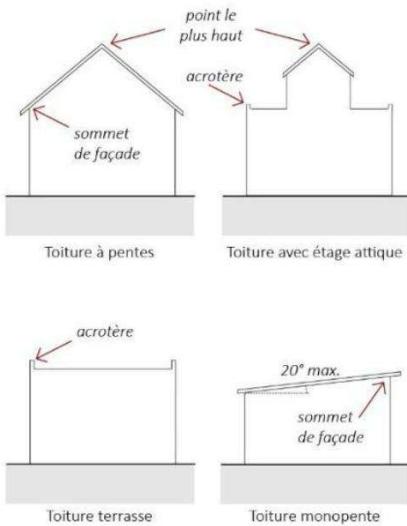
- L'étage attique doit être significativement moins étendu que les étages inférieurs et présenter ainsi une autonomie de volume et d'aspect extérieur, ainsi qu'un retrait a minima vis-à-vis des façades donnant sur la rue.
- Un seul volume est autorisé en attique, quidervra avoir la hauteur d'un étage courant (environ 3m, à moduler selon de type de couverture). Plusieurs volumes étagés sont interdits.
- Le retrait vis-à-vis de la façade devra être adapté à la perceptibilité du bâtiment depuis l'espace public. Ainsi il devra par exemple être plus important pour les façades donnant sur les voies, alors qu'il pourra être plus limité sur des façades arrières en retrait des limites séparatives. De même il devra être plus important dans le cas d'une rue large que pour une voie étroite où le recul visuel est plus faible.
- A titre d'exemple, le retrait généralement nécessaire le long de la voie principale sera environ égal à la hauteur de l'attique.

Emprise au sol

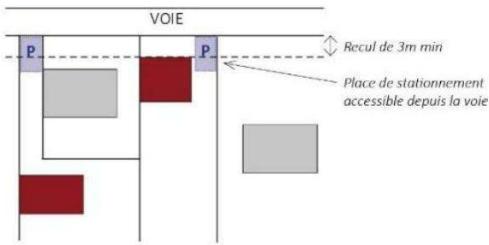
L'emprise au sol est limitée à 35% de la surface totale de l'unité foncière (les piscines ouvertes ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).

Lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30m², il sera autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes une majoration d'emprise au sol jusqu'à 30m² supplémentaires maximum. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU**.

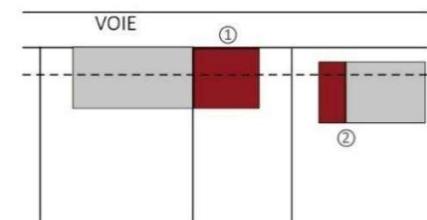
> Points de référence pour les règles de hauteurs en fonction des types de toitures



> Principes d'implantation par rapport à la rue



> Exceptions au principe de recul de 3m



① Le bâtiment peut s'implanter à l'alignement en cohérence avec le bâtiment riverain

② L'extension du bâtiment existant est possible dans le prolongement des façades existantes

2 – Conserver un recul vis-à-vis de la rue et prévoir un stationnement accessible en bord de parcelle :

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Une surface permettant le stationnement devra de plus être prévue pour les constructions nouvelles avec une profondeur minimale de 5 mètres et une largeur minimale de 3 mètres, accessible directement depuis la voie (mais pouvant être à l'intérieur de la clôture de propriété).

Hors agglomération, aux abords des voies départementales, les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement.

Cas particuliers

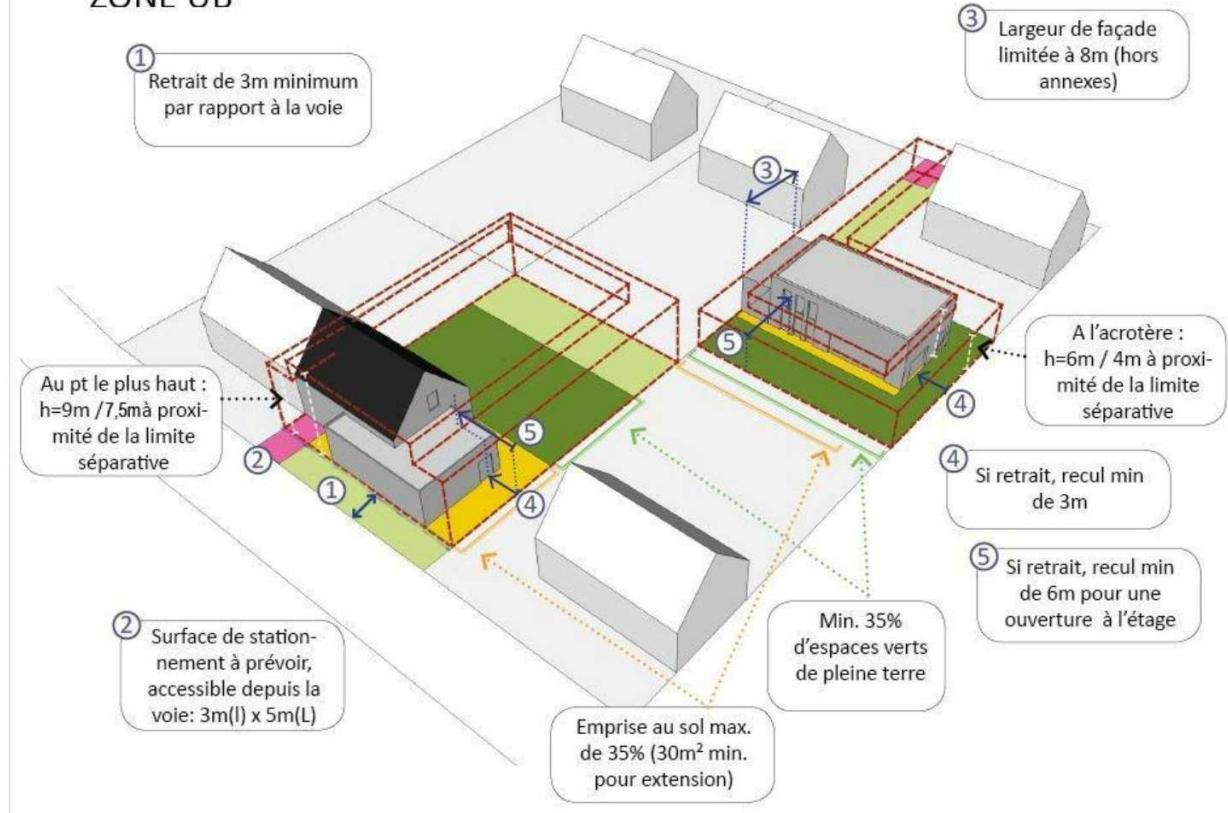
Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines.
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement ou par le règlement du AVAP.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques, l'obligation de dégager une surface dédiée au stationnement n'est appliquée que sur une des limites.

> Croquis de synthèse des principales règles d'implantation et de gabarit

ZONE UB



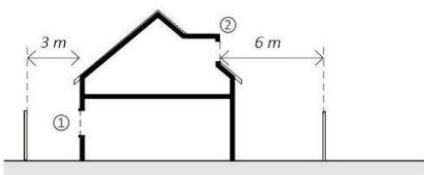
3 – Permettre une implantation en limite séparative en limitant les vis-à-vis et les ombres portées

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait.

Implantation sur la limite séparative

En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire de façade ne pourra excéder 8 mètres par limite séparative. Les locaux annexes à l'habitation (indépendant ou contigus avec la construction principale) dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 2,5 mètres ne sont pas comptabilisés pour cette règle.

> Recul à respecter pour l'implantation en retrait



① Pas d'ouverture à l'étage : 3 m de recul minimum

② Ouverture à l'étage offrant des vues droites : 6 m de recul à partir de l'ouverture

Implantation en retrait : recul à respecter

En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 3 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

Distance entre les constructions

La distance d'une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée simultanément sur la même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes à l'habitation y compris les piscines ouvertes

Cas particuliers

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- S'adapter à la technologie particulière du chaume qui justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

4 – Sous-secteur UBa : permettre une densification sous la forme d'immeubles collectifs le long des voies publiques

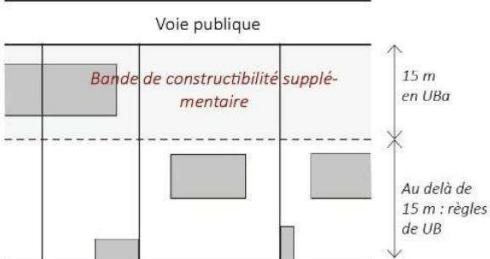
Principes d'implantation du sous-secteur UBa

Il est autorisé une **constructibilité supplémentaire au sein d'une bande** s'étendant jusqu'à 15 mètres à partir du recul observé par la construction vis-à-vis des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées, dans les conditions suivantes :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou avec un retrait maximal de 5 mètres. Un retrait plus important est autorisé pour répondre aux prescriptions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Elles peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative
- Elles observent la règle générale de la zone UB en cas d'implantation en retrait des limites séparatives.

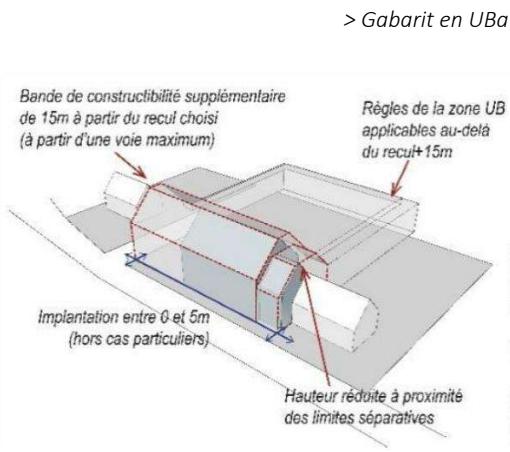
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies et/ou emprises publiques, une seule d'entre elles engendre la bande de constructibilité supplémentaire. Celle-ci est laissée au choix du porteur de projet mais devra faciliter la bonne insertion architecturale de la construction dans son environnement, notamment le traitement de l'angle de rue le cas échéant. L'implantation à l'alignement reste possible dans le prolongement de la bande de

> Bande de constructibilité supplémentaire en UBa



constructibilité supplémentaire avec les hauteurs maximales décrites ci-après (cf. schéma ci-contre).

Au-delà de la bande de constructibilité supplémentaire, il est fait application du règlement de la zone UB.



Règles de gabarit et de densité au sein de la bande de constructibilité supplémentaire

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder :

- 9 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 15 mètres au point le plus haut.
- L'étage attique lorsqu'il existe suit les règles définies ci-avant.

De plus, **sur une profondeur de 5 mètres à partir de la limite séparative**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 7,5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 12 mètres au point le plus haut.

L'emprise au sol n'est pas limitée au sein de la bande de constructibilité supplémentaire. Les surfaces bâties au sein de la bande principale ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol globale de la parcelle.

La surface de l'unité foncière comprise dans la bande principale n'est pas comptabilisée pour le calcul de l'obligation d'espace de pleine terre (cf. article 2.3)

Il est rappelé que le gabarit résultant de ces règles est une enveloppe maximale, qui n'a pas vocation à être occupée en intégralité : le projet doit composer à l'intérieur une volumétrie qualitative et cohérente avec son environnement.

Au-delà de la bande de constructibilité supplémentaire, il est fait application du règlement de la zone UB.

Extension et annexes des constructions existantes

Pour des projets d'extension ou d'annexe portant sur des unités foncières bâties à l'approbation du PLU, le porteur de projet peut choisir d'appliquer le règlement général de la zone UB s'il le juge plus adapté à son projet.

5 – Dispositions spécifiques au secteur d'OAP « Abords de la Coulée Verte » :

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est majorée à :

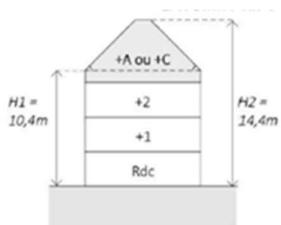
- 9 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 12 mètres au point le plus haut.

Les constructions utilisant cette majoration devront respecter par rapport à chaque point des limites séparatives (à l'exception de celle donnant sur la coulée verte) un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment au droit de ce point.

5 bis - Dispositions spécifiques au secteur d'OAP « Ecoquartier de Maison Neuve » :

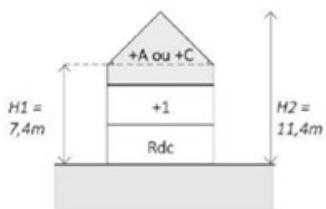
Vis-à-vis des propriétés riveraines, et sauf mention contraire précisée dans l'OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 3 mètres. Les annexes de petite taille détachées des constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 3 mètres si leur hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres. Il n'est pas imposé de recul supérieur en cas d'ouvertures à l'étage.

Au sein des espaces définis par l'OAP comme « Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs », la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :



- 10,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1) ;
- 14,4 mètres au point le plus haut (H2).

Au sein des espaces définis par l'OAP comme « Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de maisons jumelées ou de logements individuels groupés », la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :



- 7,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1) ;
- 11,4 mètres au point le plus haut (H2).

L'emprise au sol maximale est fixée à 75%. Le projet d'aménagement d'ensemble répartit cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés dans le respect des principes définis par l'OAP.

6 – Dispositions particulières ou alternatives (ensemble de la zone UB) :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ARTICLE UB 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

A l'intérieur du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), son règlement prévaut en cas de contradictions avec les prescriptions ci-dessous.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

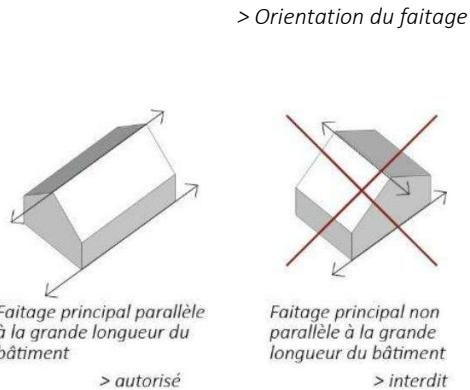
L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Le choix de l'aspect et des teintes employé en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.



Dans le cas de toitures traditionnelles, le faîtement principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux, dont l'inclinaison sera comprise entre 45° et 50°. Une pente différente pourra être autorisée pour les bâtiments annexes et les appentis, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du centre-ville et des bourgs.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

3 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 5 du titre V du présent règlement.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits ou les traitements de façades seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et d'une bonne intégration dans la composition de la façade et sous réserve de ne pas conduire à une dénaturation des qualités patrimoniales de l'édifice.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions,

aspect extérieur), sous réserve qu'elles soient cohérentes avec la typologie de l'édifice et avec le contexte urbain.

4 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

5 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.

Murs et clôtures anciens :

Les clôtures et murs anciens doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Type de clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques :

En limite sur les voies et emprises publiques et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. (Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutenement). Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de

lissoirs peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.

- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre noyé dans la haie
- Aucune clôture.

Type de clôtures autorisées en limite séparative :

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonner enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions implantées en limite séparative et de leurs abords sur un linéaire maximum de 5 mètres par limite à partir de la construction.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 35% de la surface de l'unité foncière est traité en espace vert de pleine terre.

La surface de l'unité foncière comprise dans la bande principale n'est pas comptabilisée pour le calcul de l'obligation d'espace de pleine terre.

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par cette disposition.

Possibilité de réduction de 30m² des surfaces d'espace vert de pleine terre pour l'extension et les annexes des constructions existantes :

Il est prévu une règle spécifique pour les projets répondant à l'ensemble de ces conditions :

- Il est situé **une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU** et accueillant à cette date au moins une construction principale.
- Il consiste en un projet d'extension et/ou de création de locaux annexes.
- Le respect de l'obligation en matière de surface d'espace vert de pleine terre ne permet pas 30m² d'artificialisation supplémentaire sur la parcelle.

Pour de tels projets, il est admis **une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum**. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU** et aucune artificialisation supplémentaire des surfaces d'espace vert de pleine terre ne pourra être permise.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, de déclaration préalable), le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées au chapitre 4 du titre V du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 4 du titre V du présent règlement, est interdite.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Espaces communs et parc public à préserver

Les espaces communs et parc public doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liés aux services publics (jeux d'enfants, abri-bus, point de tri, etc.).

Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver

Au moins 50% des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver doivent demeurer en espace vert de pleine terre.

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l'extension de constructions existantes et la création d'annexes de 12 m² maximum.

Celles-ci, ainsi que les éventuels aménagements de sol, devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnes, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile.
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation

des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

- A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
- A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT

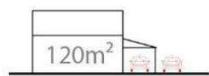
> Obligations en places de stationnement pour le logement

exemple 1 :
Maison individuelle de moins de 70 m²



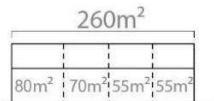
1 place minimum

exemple 2 :
Maison individuelle de plus de 70 m²



2 places minimum

exemple 3 :
Opération de 4 petits logements groupés



méthode 1:
 $4 \log. \times 2 \text{ places} = 8 \text{ pl.}$

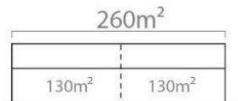
ou

méthode 2:

$6 \text{ tranches de } 50\text{m}^2 + 10\% = 7 \text{ pl.}$

> 7 places minimum

exemple 4 :
Deux grandes maisons mitoyennes



méthode 1:
 $2 \log. \times 2 \text{ places} = 4 \text{ pl.}$

ou

méthode 2:

$6 \text{ tranches de } 50\text{m}^2 + 10\% = 7 \text{ pl.}$

> 4 places minimum

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les obligations pour le logement (hors logement social) sont définies par les règles suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu une place en deçà de 70m² de surface de plancher et au-delà :

- 2 places par logement
- ou
- 1 place par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à un ratio moyen de 1,7 place par logement.

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les projets suivants devront permettre le stationnement sécurisé des vélos :

- Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m²
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

Ces surfaces peuvent être réparties en plusieurs emplacements. Tous les logements d'une opération ont accès à au moins un local (collectif, ou individuel). Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans

le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

3 – Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édition est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocéSSION des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Raccordement au réseau public d'assainissement:

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Absence d'un réseau public d'assainissement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux**

pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

CHAPITRE 4 : ZONE UC

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond aux extensions urbaines récentes de l'agglomération et des bourgs/villages, dans des secteurs présentant une sensibilité paysagère ou environnementale particulière. Elle est essentiellement composée de tissus pavillonnaires issus d'une construction diffuse ou de lotissements. La zone est destinée à recevoir de l'habitat et les activités qui en sont le complément normal (commerces, bureaux, services et équipements publics). Elle peut faire l'objet d'un renforcement modéré compatible avec ses enjeux paysagers.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES UC 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations		
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole (1)	X Exploitation forestière
Habitation		Logement		Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)	Restauration
		*	Commerce de gros (2)	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
		Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public		Equipements sportifs
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (1)	X Entrepôt
		Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les interdictions prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU) ;
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection du captage de Sandun dans les espaces concernés.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les constructions agricoles et à destination d'industrie sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau acceptable pour le voisinage ;

(2) - Les **constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros** sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la dépollution ou la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les conditions applicables à certaines occupations ou utilisations du sol prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).

ARTICLE UC 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Pas de dispositions particulières.

2 – Dispositions relatives à la mixité sociale

Pour tout programme d'Habitat supérieur à 5 logements ou à 500 m² de surface de plancher, 20% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat).

Par ailleurs, en compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30 % de logement social minimum. Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations

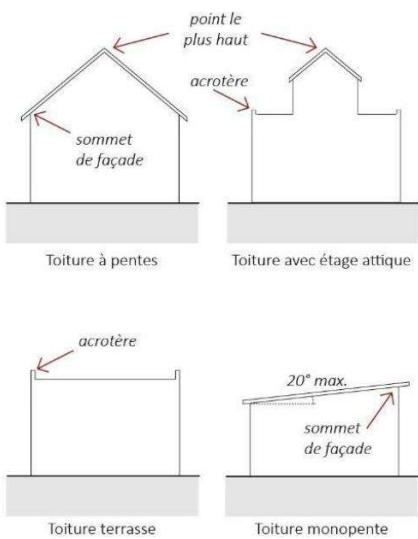
ouvertes à l'urbanisation simultanément sur la commune, à condition que l'objectif global de 30% soit respecté.

Les programmes de logements comportant des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat) bénéficient d'une majoration d'emprise au sol égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 50% maximum pour les logements sociaux et 30% pour les logements intermédiaires.

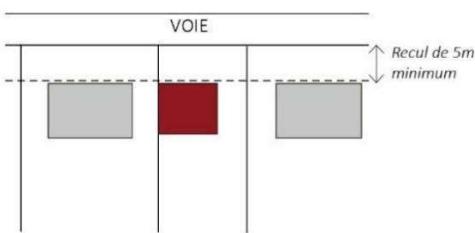
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

> Points de référence pour les règles de hauteurs en fonction des types de toitures



> Principes d'implantation par rapport à la rue



1 – Permettre le renforcement modéré du bâti en limitant la hauteur pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions :

Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 3,5 mètres au sommet de façade
- 4 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 7,5 mètres au point le plus haut.

Dispositions relatives à l'étage attique :

Lorsqu'une construction présente un étage attique, les dispositions suivantes devront être respectées :

- L'étage attique doit être significativement moins étendu que les étages inférieurs et présenter ainsi une autonomie de volume et d'aspect extérieur, ainsi qu'un retrait a minima vis-à-vis des façades donnant sur la rue.
- Un seul volume est autorisé en attique, qui devra avoir la hauteur d'un étage courant (environ 3m, à modular selon de type de couverture). Plusieurs volumes étagés sont interdits.
- Le retrait vis-à-vis de la façade devra être adapté à la perceptibilité du bâtiment depuis l'espace public. Ainsi il devra par exemple être plus important pour les façades donnant sur les voies, alors qu'il pourra être plus limité sur des façades arrières en retrait des limites séparatives. De même il devra être plus important dans le cas d'une rue large que pour une voie étroite où le recul visuel est plus faible.
- A titre d'exemple, le retrait généralement nécessaire le long de la voie principale sera environ égal à la hauteur de l'attique.

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 25% de la surface totale l'unité foncière (les piscines ouvertes ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).

Lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30m², il sera autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes une majoration d'emprise au sol jusqu'à 30m² supplémentaires maximum. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU**.

2 – Conserver un recul vis-à-vis de la rue dans la continuité de l'existant :

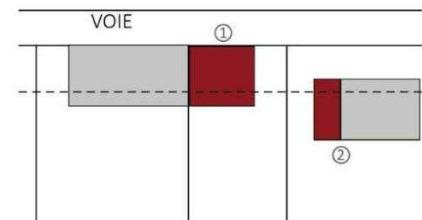
Règle générale

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Hors agglomération, aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement.

Cas particuliers

> Exceptions au principe de recul de 5m



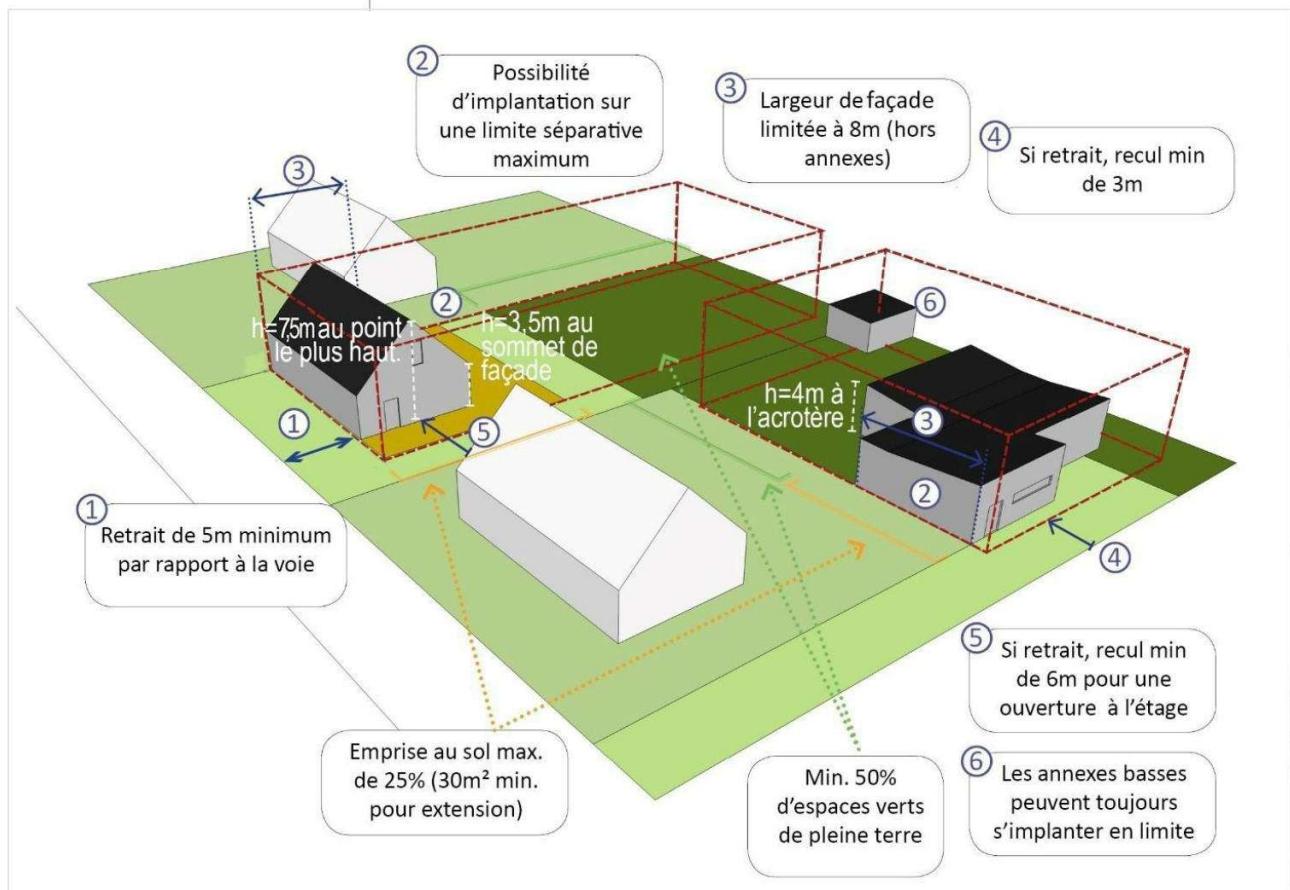
① Le bâtiment peut s'implanter à l'alignement en cohérence avec le bâtiment riverain

② L'extension du bâtiment existant est possible dans le prolongement des façades existantes

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement ou par le règlement du AVAP.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

> Croquis de synthèse des principales règles d'implantation et de gabarit



3 – Permettre une implantation ponctuelle en limite séparative en limitant les vis-à-vis et les ombres portées

Les constructions peuvent s'implanter :

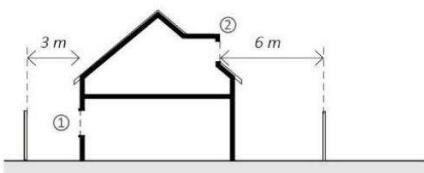
- sur une limite séparative maximum (Les locaux annexes à l'habitation dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 2,5 mètres ne sont pas pris en compte pour cette règle)
- en retrait.

Hors agglomération, aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du présent règlement.

Implantation sur la limite séparative

En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire de façade ne pourra excéder 8 mètres par limite séparative. Les locaux annexes à l'habitation (indépendant ou contigus avec la construction principale) dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 2,5 mètres ne sont pas comptabilisés pour cette règle. De même ils peuvent être implantés sur n'importe quelle limite même si une construction principale occupe déjà une limite.

> Recul à respecter pour l'implantation en retrait



① Pas d'ouverture à l'étage : 3 m de recul minimum

② Ouverture à l'étage offrant des vues droites : 6 m de recul à partir de l'ouverture

Implantation en retrait : recul à respecter

En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 3 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

Distance entre les constructions

La distance d'une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée simultanément sur la même propriété doit être au moins égale à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes à l'habitation y compris les piscines ouvertes

Cas particuliers

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- S'adapter à la technologie particulière du chaume qui justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

4 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ARTICLE UC 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

A l'intérieur du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), son règlement prévaut en cas de contradictions avec les prescriptions ci-dessous.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses et pour créer une transition harmonieuse avec des constructions riveraines.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

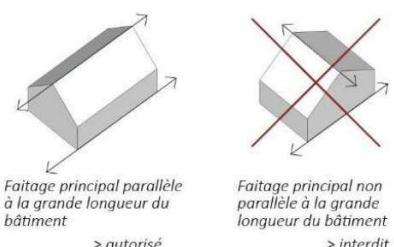
Le choix de l'aspect et des teintes employé en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, le faîte principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux, dont l'inclinaison sera comprise entre 45° et 50°. Une pente différente pourra être autorisée pour les bâtiments annexes et les appentis, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et

> Orientation du faîteage



les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du centre-ville et des bourgs.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

3 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 5 du titre V du présent règlement.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'intervention sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits ou les traitements de façades seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et d'une bonne intégration dans la composition de la façade et sous réserve de ne pas conduire à une dénaturation des qualités patrimoniales de l'édifice.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur), sous réserve qu'elles soient cohérentes avec la typologie de l'édifice et avec le contexte urbain.

4 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

5 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures,

adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.

Murs et clôtures anciens :

Les clôtures et murs anciens doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Type de clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques :

En limite sur les voies et emprises publiques et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. (Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutenement). Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre noyé dans la haie
- Aucune clôture.

Type de clôtures autorisées en limite séparative :

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonner enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions implantées en limite séparative et de leurs abords

sur un linéaire maximum de 5 mètres par limite à partir de la construction.

- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

ARTICLE UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière est traité en espace vert de pleine terre.

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par cette disposition.

Possibilité de réduction de 30m² des surfaces d'espace vert de pleine terre pour l'extension et les annexes des constructions existantes :

Il est prévu une règle spécifique pour les projets répondant à l'ensemble de ces conditions :

- Il est situé **une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU** et accueillant à cette date au moins une construction principale.
- Il consiste en un projet d'extension et/ou de création de locaux annexes.
- Le respect de l'obligation en matière de surface d'espace vert de pleine terre ne permet pas 30m² d'artificialisation supplémentaire sur la parcelle.

Pour de tels projets, il est admis **une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum**. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU** et aucune artificialisation supplémentaire des surfaces d'espace vert de pleine terre ne pourra être permise.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, de déclaration préalable), le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées au chapitre 4 du titre V du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 4 du titre V du présent règlement, est interdite.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Espaces communs et parc public à préserver

Les espaces communs et parc public doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liés aux services publics (jeux d'enfants, abri-bus, point de tri, etc.).

Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver

Au moins 50% des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver doivent demeurer en espace vert de pleine terre.

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l'extension de constructions existantes et la création d'annexes de 12 m² maximum.

Celles-ci, ainsi que les éventuels aménagements de sol, devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnes, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE UC 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les obligations pour le logement (hors logement social) sont définies par les règles suivantes :

> Obligations en places de stationnement pour le logement

exemple 1 :
Maison individuelle de moins de 70 m²



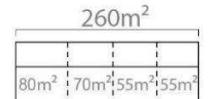
1 place minimum

exemple 2 :
Maison individuelle de plus de 70 m²



2 places minimum

exemple 3 :
Opération de 4 petits logements groupés



méthode 1 :
 $4 \text{ log.} \times 2 \text{ places} = 8 \text{ pl.}$

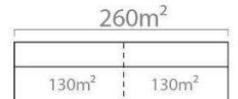
ou

méthode 2 :

6 tranches de 50m² + 10% = 7 pl.

> 7 places minimum

exemple 4 :
Deux grandes maisons mitoyennes



méthode 1 :

$2 \text{ log.} \times 2 \text{ places} = 4 \text{ pl.}$

ou

méthode 2 :

6 tranches de 50m² + 10% = 7 pl.

> 4 places minimum

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu une place en deçà de 70m² de surface de plancher et au-delà :

- 2 places par logement

ou

- 1 place par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à un ratio moyen de 1,7 place par logement.

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les projets suivants devront permettre le stationnement sécurisé des vélos :

- Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m²
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

Ces surfaces peuvent être réparties en plusieurs emplacements. Tous les logements d'une opération ont accès à au moins un local (collectif, ou individuel). Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

3 – Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UC 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édition est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UC 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocéSSION des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Raccordement au réseau public d'assainissement:

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Absence d'un réseau public d'assainissement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux**

pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

CHAPITRE 5 : ZONE UD

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond aux extensions récentes des hameaux sous la forme de constructions pavillonnaires diffuses ou de petits lotissements. Elle a une vocation essentiellement résidentielle. Le renforcement du bâti doit y rester très mesuré, en cohérence avec les orientations de développement des hameaux.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES UD 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations		
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole (1)	X Exploitation forestière
Habitation		Logement		Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)	Restauration
		*	Commerce de gros (2)	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
		Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public		Equipements sportifs
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie (1)	X Entrepôt
		Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation par les eaux superficielles**, les nouvelles constructions à usage de logement sont interdites.
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection du captage de Sandun dans les espaces concernés.
- A proximité des canalisations de transport de matières dangereuses repérées sur le document graphique, certaines occupations et utilisations du sol (certains Etablissements Recevant du Public notamment) sont interdites en conformité avec les servitudes correspondantes, annexées au PLU.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les constructions agricoles et à destination d'industrie sont autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau acceptable pour le voisinage ;

(2) - Les **constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros** sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la dépollution ou la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation par les eaux superficielles**, les nouvelles constructions autres que le logement, les extensions et annexes des bâtiments existants et les aménagements ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...).

ARTICLE UD 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Pas de dispositions particulières.

2 – Dispositions relatives à la mixité sociale

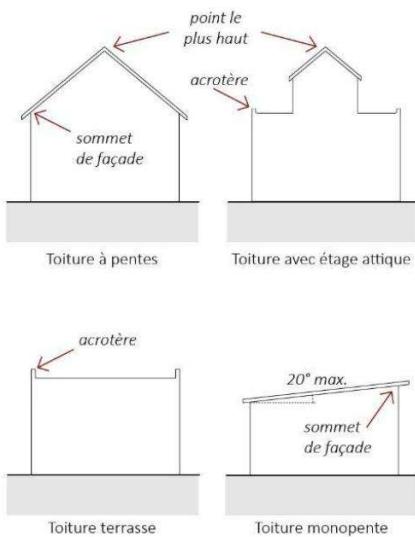
Pour tout programme d'Habitat supérieur à 5 logements ou à 500 m² de surface de plancher, 20% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat).

Par ailleurs, en compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30 % de logement social minimum. Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations ouvertes à l'urbanisation simultanément sur la commune, à condition que l'objectif global de 30% soit respecté.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

> Points de référence pour les règles de hauteurs en fonction des types de toitures



1 – Permettre une évolution ponctuelle du tissu bâti et l’extension des constructions existantes :

Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 3,5 mètres au sommet de façade
- 4 mètres à l’acrotère pour les toits-terrasses ;
- 7,5 mètres au point le plus haut.

Dispositions relatives à l’étage attique :

Lorsqu'une construction présente un étage attique, les dispositions suivantes devront être respectées :

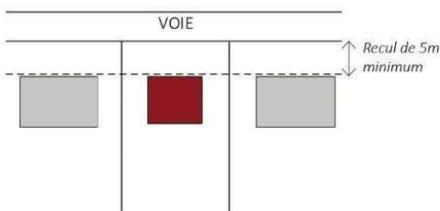
- L'étage attique doit être significativement moins étendu que les étages inférieurs et présenter ainsi une autonomie de volume et d'aspect extérieur, ainsi qu'un retrait a minima vis-à-vis des façades donnant sur la rue.
- Un seul volume est autorisé en attique, qui devra avoir la hauteur d'un étage courant (environ 3m, à moduler selon de type de couverture). Plusieurs volumes étagés sont interdits.
- Le retrait vis-à-vis de la façade devra être adapté à la perceptibilité du bâtiment depuis l'espace public. Ainsi il devra par exemple être plus important pour les façades donnant sur les voies, alors qu'il pourra être plus limité sur des façades arrières en retrait des limites séparatives. De même il devra être plus important dans le cas d'une rue large que pour une voie étroite où le recul visuel est plus faible.
- A titre d'exemple, le retrait généralement nécessaire le long de la voie principale sera environ égal à la hauteur de l'attique.

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 15% de la surface totale de l'unité foncière (les piscines ouvertes ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).

Lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30m², il sera autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes une majoration d'emprise au sol jusqu'à 30m² supplémentaires maximum. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU**.

> Principes d'implantation par rapport à la rue



2 – Conserver un recul vis-à-vis de la rue dans la continuité de l’existant :

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

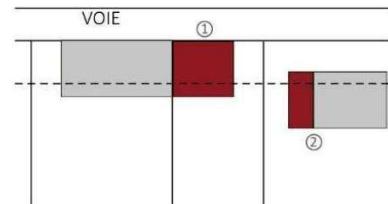
Hors agglomération, aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement.

Cas particuliers

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement ou par le règlement du AVAP.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

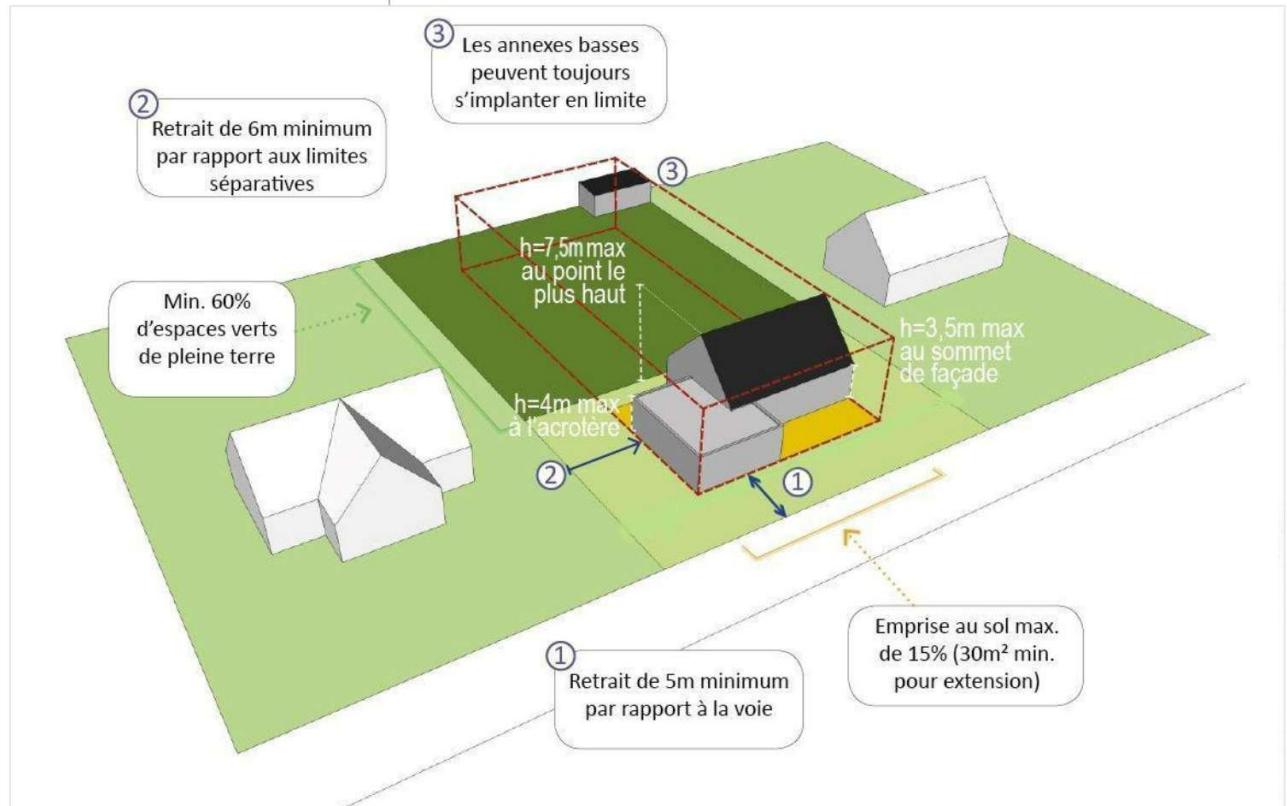
> Exceptions au principe de recul de 5m



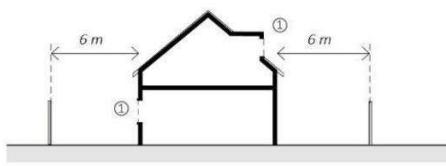
① Le bâtiment peut s'implanter à l'alignement en cohérence avec le bâtiment riverain

② L'extension du bâtiment existant est possible dans le prolongement des façades existantes

> Croquis de synthèse des principales règles d'implantation et de gabarit



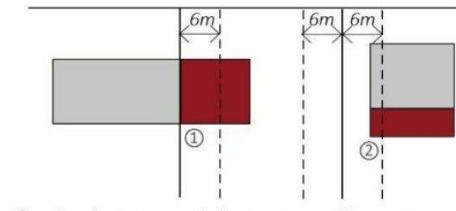
> Recul à respecter pour l'implantation en retrait



① Retrait systématique de 6m minimum même pour une façade aveugle

> Exceptions au principe de recul de 6m

VOIE



① L'implantation sur la limite est possible en moyennet d'une construction existante

② L'extension du bâtiment existant est possible à moins de 6m dans le prolongement des façades existantes

3 – Conserver une implantation détachée des limites en cohérence avec le tissu existant, pour garder son caractère ouvert et sa faible densité

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 6 mètres vis-à-vis des limites séparatives. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 6 mètres si leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres à moins de 2 mètres de la limite séparative et 3,5 mètres entre 2 mètres et 6 mètres.

Distance entre les constructions

La distance d'une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée simultanément sur la même propriété doit être au moins égale à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes à l'habitation y compris les piscines ouvertes.

Cas particuliers

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter une construction nouvelle en continuité de la façade d'une construction implantée sur la limite séparative commune sur le fonds riverain ; Il sera ainsi permis pour une construction de s'implanter en limite séparative en adossement sur un mur mitoyen.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

4 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ARTICLE UD 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de

cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

A l'intérieur du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), son règlement prévaut en cas de contradictions avec les prescriptions ci-dessous.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Le choix de l'aspect et des teintes employé en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

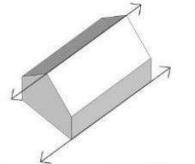
Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, le faîte principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux, dont l'inclinaison sera comprise entre 45° et 50°. Une pente différente pourra être autorisée pour les bâtiments annexes et les appentis, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du centre-ville et des bourgs.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

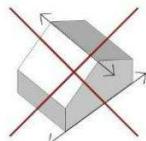
La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

> Orientation du faîte



Faîte principal parallèle à la grande longueur du bâtiment

> autorisé



Faîte principal non parallèle à la grande longueur du bâtiment

> interdit

3 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 5 du titre V du présent règlement.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits ou les traitements de façades seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et d'une bonne intégration dans la composition de la façade et sous réserve de ne pas conduire à une dénaturation des qualités patrimoniales de l'édifice.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur), sous réserve qu'elles soient cohérentes avec la typologie de l'édifice et avec le contexte urbain.

4 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

5 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Conformément à l'article 31 du Règlement de voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.

Murs et clôtures anciens :

Les clôtures et murs anciens doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Type de clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques :

En limite sur les voies et emprises publiques et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. (Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutenement). Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre noyé dans la haie
- Aucune clôture.

Type de clôtures autorisées en limite séparative :

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonner enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions implantées en limite séparative et de leurs abords sur un linéaire maximum de 5 mètres par limite à partir de la construction.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublés ou non d'un grillage de couleur sombre
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublés ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

ARTICLE UD 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 60 % de la surface de l'unité foncière est traité en espace vert de pleine terre.

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par cette disposition.

Possibilité de réduction de 30m² des surfaces d'espace vert de pleine terre pour l'extension et les annexes des constructions existantes :

Il est prévu une règle spécifique pour les projets répondant à l'ensemble de ces conditions :

- Il est situé **une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU** et accueillant à cette date au moins une construction principale.
- Il consiste en un projet d'extension et/ou de création de locaux annexes.
- Le respect de l'obligation en matière de surface d'espace vert de pleine terre ne permet pas 30m² d'artificialisation supplémentaire sur la parcelle.

Pour de tels projets, il est admis **une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum**. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU** et aucune artificialisation supplémentaire des surfaces d'espace vert de pleine terre ne pourra être permise.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées au chapitre 4 du titre V du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 4 du titre V du présent règlement, est interdite.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

Arbres, haies et alignements d’arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d’arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l’article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l’exception des cas suivants :

- L’abattage d’un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu’il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d’une haie ou d’un alignement est autorisée pour la création d’un accès indispensable à une parcelle ou l’aménagement d’un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l’objet a minima d’une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s’ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l’élément. Les opérations courantes d’entretien ne sont pas concernées.

Espaces communs et parc public à préserver

Les espaces communs et parc public doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liés aux services publics (jeux d’enfants, abri-bus, point de tri, etc.).

Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d’un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver

Au moins 50% des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver doivent demeurer en espace vert de pleine terre.

L’emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l’unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l’extension de constructions existantes et la création d’annexes de 12 m² maximum.

Celles-ci devront s’inscrire au mieux dans l’enveloppe du groupement bâti où elles prennent place. Elles devront également, ainsi que les éventuels aménagements de sol, être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d’un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Espaces jardinés à constructibilité limitée des ensembles pavillonnaires peu denses

Au moins 50% des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver doivent demeurer en espace vert de pleine terre.

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure.

Celles-ci devront s'inscrire au mieux dans l'enveloppe du groupement bâti où elles prennent place. Elles devront également, ainsi que les éventuels aménagements de sol, être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnes, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

- A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE UD 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> Obligations en places de stationnement pour le logement

exemple 1 :
Maison individuelle de moins de 70 m²



1 place minimum

exemple 2 :
Maison individuelle de plus de 70 m²



2 places minimum

exemple 3 :
Opération de 4 petits logements groupés



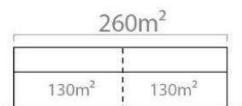
méthode 1 :
 $4 \text{log.} \times 2 \text{ places} = 8 \text{ pl.}$

ou

méthode 2 :
 $6 \text{ tranches de } 50\text{m}^2 + 10\% = 7 \text{ pl.}$

> 7 places minimum

exemple 4 :
Deux grandes maisons mitoyennes



méthode 1 :
 $2 \text{og.} \times 2 \text{ places} = 4 \text{ pl.}$

ou

méthode 2 :
 $6 \text{ tranches de } 50\text{m}^2 + 10\% = 7 \text{ pl.}$

> 4 places minimum

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les obligations pour le logement (hors logement social) sont définies par les règles suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu une place en deçà de 70m² de surface de plancher et au-delà :

- 2 places par logement

ou

- 1 place par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à un ratio moyen de 1,7 place par logement..

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les projets suivants devront permettre le stationnement sécurisé des vélos :

- Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m²
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

Ces surfaces peuvent être réparties en plusieurs emplacements. Tous les logements d'une opération ont accès à au moins un local (collectif, ou individuel). Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

3 – Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UD 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édition est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UD 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,

- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Raccordement au réseau public d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de

déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Absence d'un réseau public d'assainissement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur**.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux pluviales** mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

CHAPITRE 6 : ZONE UE

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond aux parcs d'activités existants sur la commune. La zone est destinée principalement aux activités économiques et se divisent en trois sous-secteurs en fonction des secteurs d'activités prédominants. Ces vocations sont à conforter à travers l'évolution des parcs d'activités.

Les sous-secteurs UEa et UEa1 sont principalement destinés aux activités artisanales et industrielles. Le sous-secteur UEa1 correspond à la ZAC Métairie de la Lande où des règles prolongeant le parti d'aménagement de l'opération initiale s'appliquent.

Le sous-secteur UEc est principalement destiné à l'accueil de grandes et moyennes surfaces commerciales.

Le sous-secteur UEt est principalement destiné aux activités tertiaires.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES UE 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**
Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Sous-secteur UEa :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (3)	*	Restauration (2)
		*	Commerce de gros (7)	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3)
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		*	Etablissements d'enseignement (2)	*	Etablissements de santé et d'action sociale (2)
		X	Salles d'art et de spectacles	*	Equipements sportifs (2)
		*	Autres équipements recevant du public (2)		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		Industrie		Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (4)

Sous-secteur UEc :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (5)		Restauration
		*	Commerce de gros (5)		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*	Entrepôt (6)
			Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Sous-secteur UEt :

Destinations des constructions		Sous-destinations		
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X
*	Habitation	*	Logement (1)	X
*	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	Restauration
		X	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Etablissements d'enseignement	Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public	Equipements sportifs
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X
			Centre de congrès et d'exposition	Entrepôt Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération autres que ceux autorisés ci-dessous ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

- A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les interdictions prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU) ;
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection du captage de Sandun dans les espaces concernés.
- A proximité des canalisations de transport de matières dangereuses repérées sur le document graphique, certaines occupations et utilisations du sol (certains Etablissements Recevant du Public notamment) sont interdites en conformité avec les servitudes correspondantes, annexées au PLU.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone UE :

L'**extension des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, ainsi que les nouvelles constructions avec cette même destination sur la même entité foncière sont autorisées sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité. **L'augmentation d'emprise au sol ne pourra excéder 10%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (augmentation permise sous réserve des autres dispositions de la zone).

(1) – Les **locaux accessoires à usage d'habitation** ne sont autorisés qu'à condition d'être **nécessaires et directement liées à une activité présente** sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel, de ne pas dépasser 50 m² de la surface de plancher et de garder un caractère accessoire vis-à-vis du bâtiment.

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la dépollution ou la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les conditions applicables à certaines occupations ou utilisations du sol prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).

Dans le sous-secteur UEA :

(2) – Les **constructions répondant aux sous-destinations « restauration », « établissements d'enseignement », « établissements de santé et d'action sociale », « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public »** sont autorisées à condition d'être liées à la vocation ou au fonctionnement du parc d'activités (ex : restaurant inter-entreprise, crèche d'entreprise, locaux de formation professionnelle, etc.)

(3) – Les **locaux accessoires où s'effectue l'accueil d'une clientèle à destination de commerce ou d'activités de services et artisanat et commerce de détail**, sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, d'être intégrés dans les bâtiments accueillant cette activité et de ne pas représenter plus de 30% de l'emprise totale des bâtiments.

(4) – Les **locaux accessoires à destination de bureaux** sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone existante ou implantée simultanément sur la même unité foncière.

(7) – Les **constructions répondant à la sous-destination « commerce de gros »** sont autorisées sous réserve d'être **compatibles avec la vocation dominante industrielle et artisanale** de la zone, notamment parce qu'elles n'induisent pas une fréquentation importante par les particuliers et que leur activité n'est pas orientée de manière principale vers la vente de produits de consommation.

Les **utilisations du sol de type stockages ou dépôts** sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UEc :

(5) – Les **constructions répondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « commerce de gros »** sous réserve d'être compatibles avec la vocation dominante d'accueil de grandes et moyennes surfaces commerciales de la zone, notamment parce qu'elles sont majoritairement dédiées à l'accueil d'une clientèle, qu'elles s'inscrivent dans l'échelle architecturale et urbaine des activités en place et qu'elles n'induisent pas des nuisances sonores, visuelles et olfactives disqualifiantes pour le parc d'activités commerciales.

(6) – Les constructions répondant à la **sous-destination «entrepôt »** sous réserve d'être directement liées au fonctionnement de l'activité commerciale ;

Les **utilisations du sol de type stockages ou dépôts** ne sont autorisées que de manière limitée et sous réserve d'être directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité commerciale et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.

ARTICLE UE 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Pas de dispositions particulières.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pas de dispositions particulières.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Maintenir une urbanisation cohérente sur les abords des parcs d’activités et le long des axes de transit :

L’implantation en retrait est obligatoire le long des limites situées en bordure de la zone UE. Un recul minimal de 5 mètres devra être observé.

L’implantation avec un retrait minimal de 5m est également imposée vis-à-vis des limites bordant *les espaces naturels à préserver* repérés dans les OAP des secteurs d’activités.

Les constructions doivent respecter la marge de recul inconstructible le long de la Route Bleue définie sur le document graphique. Aucune installation, de quelque nature que ce soit, ne sera implantée dans cet espace de retrait paysagé.

Hors agglomération, aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement.

2 – Sous-secteur UEa : permettre une optimisation du parc d’activités en favorisant la mise en place d’un retrait paysager le long des voies :

Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter **un retrait de 5 mètres** minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Une implantation différente est autorisée dans le même alignement qu’une construction existante sur l’unité foncière ou un fond voisin.

Les **constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait**. En cas d’implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 3 mètres.

Hauteur par rapport au terrain naturel et emprise au sol des constructions :

La **hauteur maximum des constructions**, mesurée au point le plus haut ou à l’acrotère, ne peut être supérieure à 12 m (les ouvrages techniques indispensables ne sont pas soumis à la règle de hauteur).

L’**emprise au sol** des constructions n’est pas limitée.

3 – Sous-secteur UEa1 : permettre une optimisation du parc d’activités tout en maintenant un espace de transition public/privé à l’avant des parcelles :

Afin de permettre un renforcement du bâti sur les parcs d’activités existants tout en conservant un environnement bâti et paysager qualitatif et fonctionnel, le règlement distingue une bande de constructibilité principale et une bande le long de la voie dite d’interface :

- La bande dite « d’interface » s’étend jusqu’à 12 mètres à partir de l’alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.

- La bande d'implantation dite « principale », s'étend au-delà de 12 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, les bandes d'interfaces sont définies à partir de chaque voie. Les chemins, les bassins de rétention et les espaces paysagers indépendants des voies n'engendrent pas de bande d'interface.

Implantation dans la bande de constructibilité principale :

La **construction principale** sur l'unité foncière devra être implantée au sein de la bande de constructibilité principale avec un **recul maximal de 15 mètres** à partir de l'alignement des voies publiques et emprises publiques existantes, modifiées ou créées. Un recul supérieur pourra être autorisé pour répondre à des contraintes de fonctionnement particulières, notamment pour les parcelles d'angle. Dans ces cas, il sera recherché un marquage architectural au moins partiel de l'alignement correspondant à la règle générale.

Les **constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait**. En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 3 mètres.

La **hauteur maximum des constructions**, mesurée au point le plus haut ou à l'acrotère, ne peut être supérieure à 12 m (les ouvrages techniques indispensables ne sont pas soumis à la règle de hauteur).

L'**emprise au sol** des constructions n'est pas limitée.

Implantation dans la bande d'interface :

La bande d'interface a vocation à **rester majoritairement non bâtie** et ouverte sur l'espace public. Elle peut cependant accueillir des constructions secondaires en continuité de la construction principale, en particulier lorsqu'elles contribuent à l'interface public/privé de cette dernière (accueil, lieu d'exposition, bureaux, etc.), ainsi que sous la forme d'annexes de petite taille détachées (ex : local vélo).

Les constructions doivent dans tous les cas respecter un **retrait de 5 mètres** minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les **constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait**. En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 3 mètres.

La **hauteur maximum par rapport au terrain naturel**, mesurée au point le plus haut ou à l'acrotère, ne peut être supérieure ni à 9 mètres, ni à la hauteur de la construction principale (les ouvrages techniques indispensables ne sont pas soumis à la règle de hauteur).

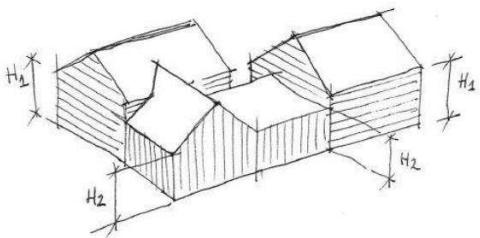
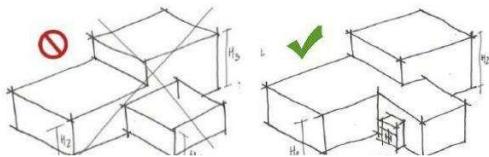
L'**emprise au sol est limitée à 25%** de la surface totale comprise dans la bande d'interface. De plus, elle ne peut excéder 25% de l'emprise au sol de la construction principale.

4 – Sous-secteur UEc : Accompagner l'évolution des parcs d'activités commerciaux en prolongeant les principes du secteur Bréhany-Villeneuve :

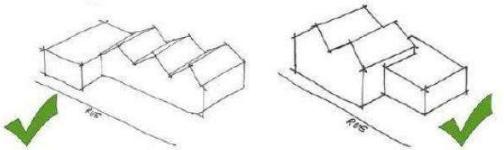
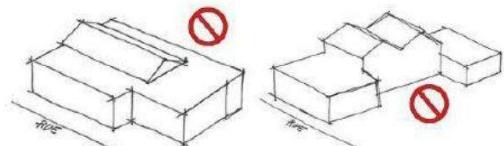
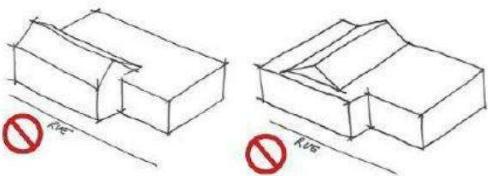
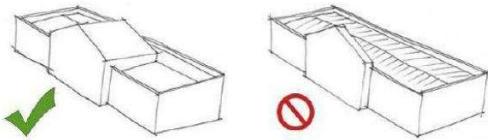
Afin de renforcer la cohérence architecturale des parcs d'activités commerciaux, le règlement prévoit une volumétrie caractéristique fondée sur

un volume d'accroche en pignon sur la voie et une implantation favorisant une pratique piétonnière du secteur commerciale.

> Principes de 2 hauteurs différentes maximum



> Traitement d'un Volume traité en pignon



Source : prescriptions architecturales de la ZAC Bréhany-Villeneuve (Aménageur : SELA / Concepteurs : Haurant Kovalenko Architectes)

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions devront s'implanter en recherchant une **continuité et/ou une cohérence des façades commerciales** au sein du secteur UEc, ainsi qu'un **rapport à l'espace public fonctionnant aussi bien pour un accès piéton que véhiculé**. Selon les cas, il sera ainsi préférable d'implanter la construction au plus près de la voie, à l'alignement ou en recul avec une coursive couverte par exemple, tandis que dans d'autre cas on priviliera une implantation en recul dans la continuité des constructions implantées sur les fonds riverains.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions devront respecter **un recul minimal de 5 mètres**.

Hauteur par rapport au terrain naturel et emprise au sol des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 7.5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 12 mètres au point le plus haut.

La construction pourra être composée de plusieurs volumes différents. Cependant seules deux hauteurs différentes, au sommet de façade ou à l'acrotère, seront autorisées par unité foncière.

Le volume le plus bas aura une hauteur de 4m minimum (un petit volume de sas d'entrée d'une hauteur inférieure à 4m est toléré).

L'**emprise au sol** des constructions n'est pas limitée.

Dans le cas d'une extension accolée à une construction existante plus haute que les hauteurs maximales autorisées, l'extension pourra venir se mettre à la même hauteur que l'existant afin de favoriser l'intégration et la cohérence architecturale du projet.

Principe d'un volume traité en pignon :

L'architecture des constructions nouvelles et des extensions représentant plus de 30% de l'emprise au sol initial sera obligatoirement articulée autour d'un ou plusieurs volumes couverts par un toit traité en pignon, avec une largeur comprise entre 6 et 13m.

Ce volume s'inscrira dans une façade parallèle à la voie de desserte, et pourra occuper la totalité du linéaire de la limite sur rue ou ressortir en volume indépendant.

La toiture de cette partie prépondérante, aura une double pente obligatoirement de 35°, avec un faîte perpendiculaire à la voie de desserte.

5 – Sous-secteur UEt : Permettre une évolution des ensembles tertiaires existants en gardant la cohérence de leur conception initiale :

Afin de ne pas altérer significativement l'équilibre trouvé entre espaces bâtis, espaces de circulation et de stationnement et espaces paysagers lors de la conception des ensembles tertiaires, le règlement permet une évolution modérée des espaces déjà bâtis et la construction des parcelles pas ou peu bâties.

Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter **un retrait de 5 mètres** minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter **un retrait de 3 mètres** minimum par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter un volume secondaire, contigu ou non à la construction principale, répondant à un aménagement fonctionnel nécessaire pour le bâtiment (ex : accessibilité handicapée, stationnement vélo couvert, etc.), sous condition d'un traitement architectural soigné et cohérent avec les caractéristiques de l'ensemble tertiaire.

Hauteur par rapport au terrain naturel et emprise au sol des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder **9 mètres au point le plus haut**. Toutefois, au niveau de Bréhadour, sur une épaisseur de 75m à partir du bord de la RD99E, la hauteur est limitée à 6,5 mètres au point le plus haut.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière (les piscines ouvertes ne sont pas comptabilisées pour l'application de cette règle).

Lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30m², il sera autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes une majoration d'emprise au sol jusqu'à 30m² supplémentaires maximum. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU**.

6 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ARTICLE UE 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

A l'intérieur du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), son règlement prévaut en cas de contradictions avec les prescriptions ci-dessous.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Elles devront présenter des surfaces vitrées adaptées à leur exposition et à la nature des locaux du projet de construction.

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) devront faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

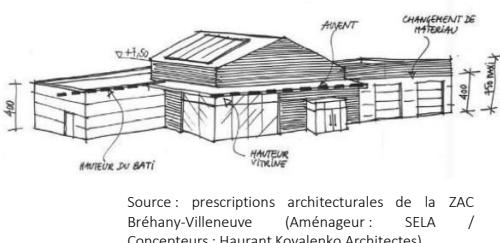
Le long de la marge de recul vis-à-vis de la route Bleue, les façades devront être traitées avec le même soin qu'une façade principale.

Dans le sous-secteur UEc :

Le traitement des façades sera composé dans le respect d'une harmonie générale, en travaillant dans un rythme, en alternance ou en continuité, avec les constructions voisines, tout en portant intérêt à l'intégration dans son environnement.

Le long des voies, les façades devront comprendre au moins 20% de surface vitrée avec un minimum de 20m², pouvant correspondre à des accès, des vitrines ou des ouvertures offrant un éclairage naturel pour les locaux. Un

> Marquage d'une ligne à 4m de haut en UEc



pourcentage inférieur pourra être admis pour les façades exposées au nord, mais le minimum de 20m² devra être respecté.

Le volume en pignon prévu par l'article 2.1 sera directement visible sur la façade principale, et marquera un élément prépondérant de l'architecture.

La toiture de la partie prépondérante aura une double pente obligatoirement de 35° et sera de couleur sombre.

Une ligne à 4m de haut sera marquée sur au moins 80% de la façade parallèle à la ou les voies de desserte, que ce soit par des matériaux, des vitrines, des auvents, ou toutes autres modénatures.

2 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

3 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant.

Sauf mention contraire dans le présent article, les clôtures auront une hauteur maximale d'1,8 mètre et seront réalisées en panneaux rigides à maille rectangulaire soudée de couleur grise. D'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne. Dans tous les cas l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit et les teintes seront neutres.

En limite de zones naturelle et agricole et le long *des espaces naturels à préserver* repérés dans les OAP des secteurs d'activités, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses avec un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Dans le sous-secteur UEa :

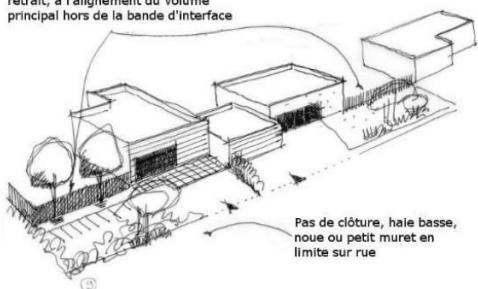
Deux types de traitement sont possibles :

- Soit le projet reprend les principes d'interface avec l'espace public qualitatifs définis ci-après pour le sous-secteur UEa1 (Métairie de la Lande)
- Soit le projet met en place le traitement suivant : une clôture pourra être mise en place en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la voie. La marge entre la voie et la clôture devra être maintenue en pleine terre (hors accès) et plantée d'une haie vive dense composée de plusieurs essences locales d'une hauteur au moins égale à celle de la clôture. Elle ne pourra accueillir d'espace d'exposition de matériels et produits, de stockage ou d'objet mobilier à l'exception d'une implantation signalétique pour les entreprises présentes sur l'unité foncière,

Dans le cas de projets portant sur des unités foncières ne respectant pas ces dispositions, il sera demandé de s'y conformer pour toute augmentation d'emprise au sol de plus de 200m² (Cette règle s'applique également à l'emprise au sol recréée suite à une démolition).

> Clôture principale en retrait en UEa et UEc

Implantation de la clôture principale en retrait, à l'alignement du volume principal hors de la bande d'interface



Source : prescriptions architecturales de la ZAC
Métairie de la Lande (Aménageur : SELA /
Concepteurs : Archidée / GCA ingénierie)

Dans les sous-secteurs UEa1 et UEc :

La clôture principale sera de préférence positionnée avec un retrait au moins égal à celui de la construction principale par rapport à la voie, et aura un aspect coordonné avec celui du bâtiment.

En limite sur la voie publique et en limite séparative dans la bande d'interface (UEa1) ou dans la marge de recul (UEc), l'absence de clôtures sera privilégiée. A défaut, lorsque la nature de l'activité et la configuration de la parcelle justifient sa nécessité, un dispositif de clôture (haie basse, muret, lice, panneaux à mailles rigide, etc.) pourra être mis en place avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie, et une hauteur limitée à 1 mètre en UEc et 1,8 mètre en UEa1. Il pourra être complété par un dispositif permettant de condamner les accès véhicules en dehors des heures d'ouvertures, avec une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture, et sous réserve d'une parfaite intégration architecturale et paysagère.

La marge entre la voie et la clôture devra être maintenue en pleine terre (hors accès) et ne pourra accueillir d'espace d'exposition de matériels et produits, de stockage ou d'objets mobilier à l'exception d'une implantation signalétique pour les entreprises présentes sur l'unité foncière.

Dans le cas de projets portant sur des unités foncières ne respectant pas ces dispositions, il sera demandé de s'y conformer pour toute augmentation d'emprise au sol de plus de 200m² (Cette règle s'applique également à l'emprise au sol créée suite à une démolition).

ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les marges de recul vis-à-vis des limites de la zone UE ou des *espaces naturels à préserver* repérés dans les OAP des secteurs d'activités devront être traitées au moins à 80% en espace vert de pleine terre.

Dans le sous-secteur UEa :

La marge de recul entre la clôture et les voies et emprises publiques devra être traitée en espace vert de pleine terre à l'exception des accès nécessaires.

Dans le sous-secteur UEa1 :

Au moins 60% de la marge obligatoire de recul vis-à-vis des voies et emprises publiques devra être traitée en espace vert de pleine terre.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent

d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Végétalisation et perméabilité des parkings

Les stationnements devront être plantés, à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres minimum pour 6 places, à répartir au sein des espaces de stationnement avec une approche paysagère globale.

Au moins 50% de la surface de stationnement dédiée aux véhicules légers devra avoir un revêtement ou un matériau perméable. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, sauf en cas de démolition ou requalification lourde, ou de projet en densification sur une parcelle détachée.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Espaces verts communs et parc public à mettre en place au sein des OAP

Au moins 50% des espaces verts communs et parc public à mettre en place définis par les OAP doivent être traités en espace vert de pleine terre. Ils devront de plus rester à plus de 90% non bâties.

Lorsque les dispositions des OAP le prévoient, jusqu'à 10% de leur surface pourra être affectée à un autre usage dans les conditions énoncées par les OAP.

Retrait paysager à maintenir le long de la route bleue

Ces marges de retrait devront rester non bâties et les espaces verts de pleine terre existants devront le demeurer, à l'exception des cas suivants :

- Implantation ponctuelle des petites installations ou constructions liées aux services publics (jeux d'enfants, abri-bus, point de tri, etc.)
- Circulations douces (y compris infrastructures nécessaires comme un pont ou une passerelle).

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnes, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE UE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

Pour les constructions à usage commercial visées par le L111-19 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement perméable compte pour la moitié de leur surface.

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

Ces surfaces peuvent être réparties en plusieurs emplacements. Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

Les bâtiments à usage commercial prévoiront des possibilités de stationnements extérieurs ou sécurisés pour les vélos à raison d'un minimum d'un emplacement pour 5 places destinées à l'automobile.

3 – Dispositions particulières

Mutualisation prévue par les OAP

Lorsque les OAP le prévoient explicitement, les obligations de stationnement pour les véhicules motorisés prévues par le présent article sont partiellement ou totalement suspendues dans les conditions définies par les OAP.

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci devra être compris au sein de la zone UE et à moins de 300 mètres de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

En zone UEc, chaque entité devra favoriser une entrée et une sortie séparées favorisant la circulation des engins de sécurité.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édition est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UE 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Raccordement au réseau public d'assainissement:

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Absence d'un réseau public d'assainissement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux pluviales** mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

CHAPITRE 7 : ZONE UF

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond à des sites d'équipements sur la commune destiné à accueillir essentiellement des équipements et espaces publics, et plus ponctuellement des activités privées s'inscrivant dans la vocation du site. Elle comprend notamment la partie de concession portuaire de la Baule-Le Pouliguen présente sur la commune, ainsi qu'un sous-secteur UFa, correspondant au parc du Petit Séminaire, et un sous-secteur UFb, correspondant au pôle d'équipements sportifs publics et privés de Maison Neuve.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES UF 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations				
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière	
*	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement	
*	Commerce et activités de service (2)	X	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration (3)	
*		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)	
*		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
			Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale	
			Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public		Equipements sportifs	
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt	
X		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les interdictions prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU) ;
- A proximité des canalisations de transport de matières dangereuses repérées sur le document graphique, certaines occupations et utilisations du sol (certains Etablissements Recevant du Public notamment) sont interdites en conformité avec les servitudes correspondantes, annexées au PLU.
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol ayant pour objet ou effet de compromettre une liaison ou un passage piétonnier identifié sur le document graphique du règlement au titre du L151-38 du CU.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les **constructions à usage d'habitation** sont autorisées à condition d'être nécessaires aux services publics ou à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

(2) - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle au sein du sous-secteur UFB à condition de correspondre à des lieux dédiés aux pratiques sportives, complémentaires de la vocation d'équipements sportifs publics du secteur.

(3) – L'activité de restauration au sein du sous-secteur UFB à condition d'être intégrée aux lieux dédiés aux pratiques sportives

De plus, à l'intérieur du sous-secteur UFa, les constructions, occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec les enjeux patrimoniaux du site.

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la dépollution ou la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels. Dans le sous-secteur UFa, ils devront de plus être compatibles avec les enjeux patrimoniaux du site.

A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les conditions applicables à certaines occupations ou utilisations du sol prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).

ARTICLE UF 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Pas de dispositions particulières.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pas de dispositions particulières.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction, à moins que la nature de l'équipement projeté justifie exceptionnellement une hauteur supérieure.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

Hors agglomération, aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du présent règlement.

Dispositions spécifiques au sous-secteur UFa : hauteur et gabarit des constructions

Dans le secteur UFa, la hauteur maximale des constructions devra être modulée afin d'assurer leur inscription dans un contexte patrimonial remarquable.

Les choix de volumes et de hauteurs devront être justifiés au regard d'un parti architectural et paysager global, fondé notamment sur :

- l'histoire et les caractéristiques patrimoniales du site,
- ses variations topographiques
- sa perceptibilité dans un environnement proche et lointain,
- le gabarit des bâtiments historiques qu'il comprend.

Pour cela, un fractionnement architectural des volumes aux gabarits importants sera demandé, afin de favoriser des volumes aux proportions plus élancées, répondant aux bâtiments patrimoniaux du site.

Les constructions nouvelles devront prendre comme référence la cote de 60m NGF comme hauteur maximale à l'acrotère ou au sommet de façade.

Une hauteur plus importante sera autorisée pour les constructions ou parties de constructions qui le nécessitent, pour répondre à des impératifs techniques ou de fonctionnalité ou encore à la nécessité de repérer certaines parties de constructions par un signal architectural adapté, dans le respect des enjeux patrimoniaux.

Un enterrement partiel des constructions pourra également être envisagé.

En cas de toitures à pente ou de volume en attique, les faîtages et les formes de toiture du manoir de la Porte Calon constitueront la référence pour déterminer les hauteurs maximales admissibles au point le plus haut.

Dispositions spécifiques au sous-secteur UFa : implantation des constructions

Dans le secteur UFa, l'implantation des constructions devra composer avec la logique historique du site, notamment celle d'ensembles bâtis en périphérie du site, liés à un grand jardin historiquement clos, à la fois d'un point de vue physique, paysager et fonctionnel.

L'implantation des constructions ne devra notamment pas conduire à une fragmentation excessive du parc et devra permettre de conserver la visibilité de l'ensemble urbain que constitue le site.

ARTICLE UF 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

ARTICLE UF 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Végétalisation et perméabilité des parkings

Les stationnements devront être plantés, à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres minimum pour 6 places, à répartir au sein des espaces de stationnement avec une approche paysagère globale.

Au moins 50% de la surface de stationnement dédiée aux véhicules légers devra avoir un revêtement ou un matériau perméable. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, sauf en cas de démolition ou requalification lourde, ou de projet en densification sur une parcelle détachée.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

Arbres, haies et alignements d’arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d’arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l’article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l’exception des cas suivants :

- L’abattage d’un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu’il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d’une haie ou d’un alignement est autorisée pour la création d’un accès indispensable à une parcelle ou l’aménagement d’un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l’objet a minima d’une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s’ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l’élément. Les opérations courantes d’entretien ne sont pas concernées.

Espaces communs et parc public à préserver

Les espaces communs et parc public doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liés aux services publics (jeux d’enfants, abri-bus, point de tri, etc.).

Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d’un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

Protection des abords de cours d’eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d’expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d’eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s’applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d’eau ou de l’espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l’eau
- Les équipements et aménagements publics ou d’intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE UF 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

3 – Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

Dispositions spécifiques au sous-secteur UFa :

En raison de l'enjeu patrimonial de ce secteur et du caractère particulier des équipements d'intérêt collectif et services publics susceptibles d'y être implantés, il n'est pas fixé d'obligation chiffrée de places de stationnement.

De plus, afin de tenir compte du taux et du rythme de leur fréquentation, une stratégie globale de stationnement, basée sur le foisonnement et/ou une mutualisation le cas échéant, peut être envisagée en dehors du terrain propre de l'opération, y compris sur d'autres secteurs du PLU, en veillant cependant à la cohérence entre les distances et les usages de stationnement.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UF 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édition est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.

Sur les unités foncières concernées par une *liaison ou un passage piétonnier à maintenir*, identifié sur le document graphique du règlement au titre du L151-38 du CU, la possibilité d'une traversée du site par des tiers doit être maintenue à minima durant les horaires de journée.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UF 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Raccordement au réseau public d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Absence d'un réseau public d'assainissement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur**.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m3.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux pluviales** mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

CHAPITRE 8 : ZONE UL

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond aux campings existants inclus dans les agglomérations et villages de la commune au sens de la loi Littoral (Campings de Bréhadour et Le Tremondec à Careil). Elle autorise une évolution du site existant dans les limites de la loi Littoral.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES UL 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)	*	Restauration (2)
*		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)
*		*	Hébergement hôtelier et touristique (2)	X	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (2)

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les interdictions prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU) ;
- A proximité des canalisations de transport de matières dangereuses repérées sur le document graphique, certaines occupations et utilisations du sol (certains Etablissements Recevant du Public notamment) sont interdites en conformité avec les servitudes correspondantes, annexées au PLU.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Le **camping et le caravanage ainsi que l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs** dans les campings sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

(1) - Les **locaux accessoires à usage d'habitation à condition d'être nécessaires et directement liés à l'activité de d'hébergement de plein air** (gardiennage, etc.), dans la limite d'un par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 80 m² d'emprise au sol et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment.

(2) - Les constructions répondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureau » sous réserve d'être **directement liées à des activités d'hébergement de plein air** et d'être construites en continuité des espaces urbanisés de l'agglomération ou d'un village.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, **les affouillements et exhaussements de sol** s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la dépollution ou la recherche archéologique.

A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les conditions applicables à certaines occupations ou utilisations du sol prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).

ARTICLE UL 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Pas de dispositions particulières.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pas de dispositions particulières.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Permettre une constructibilité limitée pour l'adaptation ou la création des bâtiments nécessaires au fonctionnement des campings et encadrer la densité pour les hébergements de plein air :

Emprise au sol

L'**emprise au sol est limitée à 2%** de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU au sein de chaque secteur UL hors habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

L'**emprise au sol des hébergements** tels que les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes, auvents et terrasses amovibles exclus, est limitée à **20 % de la surface totale de l'emplacement** qui leur est affecté.

Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 3,5 mètres au sommet de façade
- 4 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 7 mètres au point le plus haut.
- 4 mètres au point le plus haut pour les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs

2 – Conserver un recul vis-à-vis de la rue :

Règle générale

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres

Hors agglomération, aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement.

Vis-à-vis des limites séparatives, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en observant un recul minimal de 3 mètres.

Cas particuliers

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement ou par le règlement du AVAP.

- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

3 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ARTICLE UL 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

A l'intérieur du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), son règlement prévaut en cas de contradictions avec les prescriptions ci-dessous.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

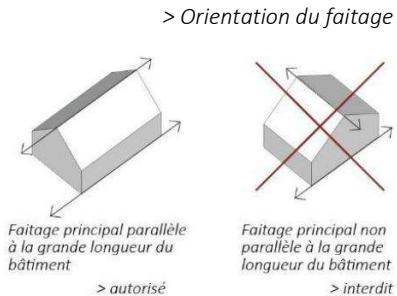
L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Le choix de l'aspect et des teintes employé en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.



Dans le cas de toitures traditionnelles, le faîtement principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux, dont l'inclinaison sera comprise entre 45° et 50°. Une pente différente pourra être autorisée pour les bâtiments annexes et les appentis, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du centre-ville et des bourgs.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

3 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

4 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit un type de clôture adapté en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Conformément à l'article 31 du Règlement de voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Sur les limites périphériques du camping ou du parc résidentiel de loisirs :

- les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses avec un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage. Leur hauteur est limitée à 1,8 mètre.

A l'intérieur du camping ou du parc résidentiel de loisirs :

- les clôtures rechercheront une harmonie et la cohérence à l'échelle du camping ou de l'opération.

Murs et clôtures anciens :

Les clôtures et murs anciens doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

ARTICLE UL 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans chaque secteur UL, les constructions devront justifier qu'un minimum de 60% de la surface de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU est traité en espace perméable. Pour le calcul de cette surface :

- Les surfaces de pleine terre comptent pour 1.
- Les surfaces de toitures terrasse végétalisées pour 1,25

Les surfaces de stationnement et de circulation perméables pour 0,5.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées au chapitre 4 du titre V du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 4 du titre V du présent règlement, est interdite.

Végétalisation et perméabilité des parkings

Les stationnements devront être plantés, à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres minimum pour 6 places, à répartir au sein des espaces de stationnement avec une approche paysagère globale.

Au moins 50% de la surface de stationnement dédiée aux véhicules légers devra avoir un revêtement ou un matériau perméable. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, sauf en cas de démolition ou requalification lourde, ou de projet en densification sur une parcelle détachée.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnes, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 3 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 4 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE UL 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

Pour les campings et parcs résidentiels de loisirs, le nombre de places à prévoir est d'une par emplacement ou lot + 1 par tranche de 5 emplacements ou lots. La mutualisation des stationnements sera favorisée et au moins 15% des places demandées seront regroupées sur des parkings ouverts autour des espaces communs (accueil en particulier).

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

3 – Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UL 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édition est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UL 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques 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 nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être totalement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il n'existe pas d'obligation générale de raccordement et de desserte des eaux pluviales au réseau public. La gestion se fait prioritairement par rétention et

infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Dans les zones où l'infiltration est envisageable selon la notice et le plan de zonage des eaux pluviales (annexé au PLU), le pétitionnaire ne pourra se raccorder au réseau collectif qu'à l'appui d'une étude de sol justifiant à l'échelle de l'unité foncière l'absence de possibilité d'infiltration. L'étude de sol est à la charge du pétitionnaire.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet. (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

A défaut d'une étude locale spécifique, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres par secondes par hectares. Les caractéristiques de la pluie décennale sont définies à la notice de zonage des eaux pluviales qui est annexée au PLU. Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens, ceux des tiers dont les fonds voisins.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

Quelque soit le projet, il serait souhaitable que le pétitionnaire fournit lors de sa demande de permis de construire :

- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, espace vert..),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système,
- En cas d'infiltration, les données suivantes pourront être fournies en complément la perméabilité du sol et la surface d'infiltration.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AUB

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

La zone 1AUB correspond à des secteurs de projet inscrits dans la continuité du centre historique de Guérande, autour de l'agglomération principale ou dans le prolongement des bourgs de la Madeleine et de Saillé. Ces secteurs sont destinés à accueillir des opérations d'ensemble avec des formes urbaines variées, permettant une mixité et une densité d'habitat adaptées à chaque contexte.

Elle comprend un sous-secteur 1AUBmn, correspondant au projet d'écoquartier en cours à Maison Neuve, qui comporte des dispositions spécifiques à ce projet.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, les secteurs de projet en zone 1AUB font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES 1AUB 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après :

Destinations des constructions		Sous-destinations		
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X
	Habitation		Logement	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (1)	Restauration
		X	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Etablissements d'enseignement	Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public	Equipements sportifs
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X
			Centre de congrès et d'exposition	Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les interdictions prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU) ;
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection du captage de Sandun dans les espaces concernés.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les **constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros** sont autorisées au sein du projet d'aménagement d'ensemble à condition d'être compatibles et complémentaires avec la vocation résidentielle de la zone et que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. Dans **le sous-secteur 1AUBmn**, les locaux répondant à ces destinations seront préférentiellement localisés dans les secteurs denses identifiés par l'OAP.

Le long des **linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16** sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux répondant aux sous-destinations d'artisanat et de commerce, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et de commerce, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la dépollution ou la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les conditions applicables à certaines occupations ou utilisations du sol prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

Pour chaque zone 1AUB, l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles ne sont autorisées que sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant à minima sur une des phases d'urbanisation prévue par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP). Dans **le sous-**

secteur 1AUBmn, l'urbanisation est également possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 1AUB 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Au sein du **sous-secteur 1AUBmn**, lorsqu'une construction comporte en rez-de-chaussée un local à destination de commerce et activités de services (hors commerces de gros), les hauteurs fixées à l'article 2.1 sont majorées de 0,5 mètre à condition que cette hauteur supérieure n'entraîne pas d'incohérences architecturales vis-à-vis de l'environnement (continuité d'un front bâti, transition avec une construction riveraine, etc.).

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pour **chaque secteur 1AUB**, y compris le sous-secteur 1AUBmn, 33% au moins des logements créés seront des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat). Lorsqu'une zone 1AUB fait l'objet d'une ouverture en plusieurs tranches ou lorsque plusieurs zones 1AUB sont comprises dans un même secteur d'OAP, une répartition de l'objectif est permise entre plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation simultanément ou en différé, à condition que l'objectif global de 33% soit respecté à chaque phase d'urbanisation.

Pour le **sous-secteur 1AUBmn**, ce pourcentage s'applique à l'ensemble de l'opération et non pour chaque tranche opérationnelle, dans la limite de la compatibilité avec le SCoT.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUB 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Permettre une implantation des bâtiments s'inscrivant dans un projet d'ensemble

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1AUB et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 3 mètres. Les annexes de petite taille détachées des constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 3 mètres si leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres. Au sein de la zone 1AUB à l'exception du sous-secteur 1AUBmn, dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

Ailleurs au sein de la zone 1AUB, l'implantation des constructions sera conçue pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

2 – Adapter les hauteurs au sein des nouvelles opérations en cohérence avec le contexte et les orientations d'aménagements et de programmation :

Au sein de la zone 1AUB, les hauteurs sont définies en lien avec les OAP. Pour chaque type d'espace à urbaniser sont définies une hauteur maximale au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1) et une hauteur maximale au point le plus haut (H2).

Dans tous les cas, lorsque les OAP donnent des orientations relatives aux hauteurs, les constructions concernées devront les mettre en œuvre même si elles conduisent à des hauteurs inférieures à celles autorisées dans la zone.

Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel dans la zone 1AUB (hors sous-secteur 1AUBmn)

Au sein des espaces définis par les OAP comme « *Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs* », la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 10,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1);
- 14,4 mètres au point le plus haut (H2).

Dans le reste de la zone 1AUB, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 6 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1);
- 9 mètres au point le plus haut (H2).

Dispositions relatives à l'étage attique :

Lorsqu'une construction présente un étage attique, les dispositions suivantes devront être respectées :

- L'étage attique doit être significativement moins étendu que les étages inférieurs et présenter ainsi une autonomie de volume et d'aspect extérieur, ainsi qu'un retrait a minima vis-à-vis des façades donnant sur la rue.
- Un seul volume est autorisé en attique, qui devra avoir la hauteur d'un étage courant (environ 3m, à moduler selon de type de couverture). Plusieurs volumes étagés sont interdits.
- Le retrait vis-à-vis de la façade devra être adapté à la perceptibilité du bâtiment depuis l'espace public. Ainsi il devra par exemple être plus important pour les façades donnant sur les voies, alors qu'il pourra être plus limité sur des façades arrières en retrait des limites séparatives. De même il devra être plus important dans le cas d'une rue large que pour une voie étroite où le recul visuel est plus faible.
- A titre d'exemple, le retrait généralement nécessaire le long de la voie principale sera environ égal à la hauteur de l'attique.

Dispositions spécifiques au sous-secteur 1AUBmn

Les hauteurs sont appréciées par rapport au terrain nivélé avant la construction pour garantir la cohérence des volumes vis-à-vis de l'espace public.

Les volumes de combles ou d'attique devront s'inscrire dans un angle à 45° défini à partir du sommet de façade ou de l'acrotère (h1) jusqu'au point le plus haut (h2). Cette règle s'applique a minima aux deux façades principales (généralement parallèles) du bâtiment, sur toute leur longueur même lorsqu'elles présentent des retraits ponctuels ou des décrochés. Les autres façades (pignons notamment) appliqueront la règle générale pour les étages attiques définie ci-dessus. Pour des constructions à l'angle de deux voies structurantes il pourra être exigé de respecter l'angle de 45° le long des deux voies.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder les valeurs suivantes dans les différents espaces repérés par l'OAP.

Autour de la place principale (cas 1) :

- 13,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1) ;
- 17,4 mètres au point le plus haut (H2).

Dans les parties centrales des secteurs autour de la voie principale du quartier et le long du sillon nature (cas 2) :

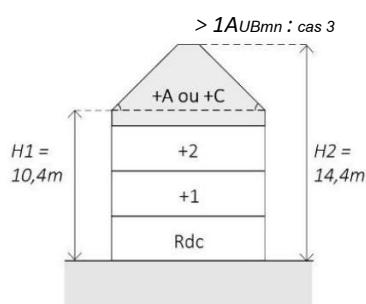
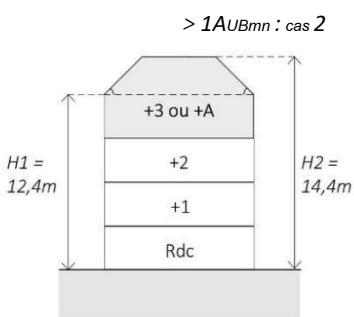
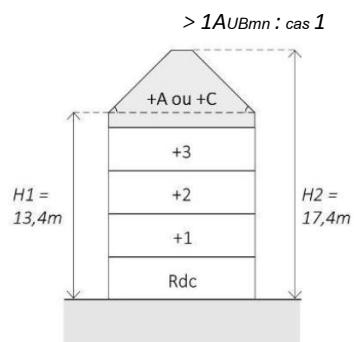
- 12,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1) ;
- 14,4 mètres au point le plus haut (H2).

Dans les autres « Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs » (cas 3) :

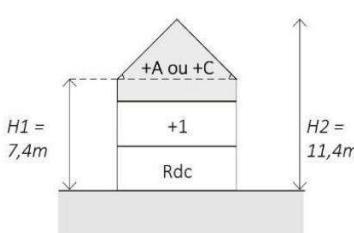
- 10,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1) ;
- 14,4 mètres au point le plus haut (H2).

Dans les « Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de maisons jumelées ou de logements individuels groupés » (cas 4) :

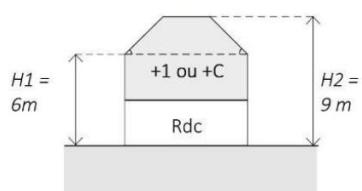
- 7,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1) ;
- 11,4 mètres au point le plus haut (H2).



> 1AUBmn : cas 4



> 1AUBmn : cas 5



Dans les « *Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de maisons individuelles libres ou jumelées* » (cas 5) :

- 4,5 mètres au sommet de façade ;
- 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1) ;
- 9 mètres au point le plus haut (H2).

3 – Définir une emprise globale pour les nouvelles constructions en cohérence avec le contexte et les orientations d'aménagements et de programmation :

L'emprise au sol maximale est fixée à **75% pour le sous-secteur 1AUBmn et à 35 % pour le reste de la zone 1AUB**.

Cette emprise est mesurée sur la surface totale de la zone à urbaniser en dehors de l'emprise des voies existantes et des « *Espaces communs et parc public à mettre en place au sein des OAP* ».

Le projet d'aménagement d'ensemble **répartit cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés** dans le respect des principes définis par les OAP.

Au sein des secteurs définis par les OAP comme « *Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs* », les surfaces correspondant à des stationnements enterrés ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol maximale admissible, y compris sous les constructions.

4 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation différente de celles permises dans les précédents alinéas est autorisée pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme) ou par le règlement du AVAP.

Hors agglomération, aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE 1AUB 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

A l'intérieur du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), son règlement prévaut en cas de contradictions avec les prescriptions ci-dessous.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

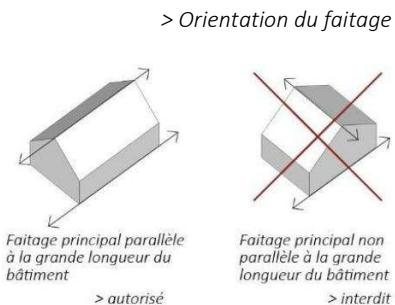
Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Le choix de l'aspect et des teintes employé en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions nouvelles présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, le faîte principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux, dont l'inclinaison sera comprise entre 45° et 50°. Une pente différente pourra être autorisée pour les bâtiments annexes et les appentis, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du centre-ville et des bourgs.



Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

D'autres types de toitures correspondant à une recherche architecturale contemporaine pourront être autorisées au sein des opérations d'aménagement d'ensemble lorsque celles-ci prévoient les dispositifs réglementaires ou d'accompagnement complémentaires nécessaires pour garantir la bonne insertion des projets, comme c'est le cas dans le cadre de l'écoquartier Maison Neuve.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions,

etc. Dans le cas de bâtiments présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

3 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne, en particulier dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.

Murs et clôtures anciens :

Les clôtures et murs anciens doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Type de clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques :

En limite sur les voies et emprises publiques et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue.(Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutenement). Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre du côté jardin.
- Aucune clôture.

Type de clôtures autorisées en limite séparative :

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonner enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions implantées en limite séparative et de leurs abords sur un linéaire maximum de 5 mètres par limite à partir de la construction.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

**ARTICLE 1AUB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER
DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, de déclaration préalable), le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées au chapitre 4 du titre V du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 4 du titre V du présent règlement, est interdite.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

Arbres, haies et alignements d’arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d’arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l’article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l’exception des cas suivants :

- L’abattage d’un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu’il soit remplacé par un plant de même essence planté en retrait ou de manière à ne pas nuire à la sécurité.
- La réduction partielle d’une haie ou d’un alignement est autorisée pour la création d’un accès indispensable à une parcelle ou l’aménagement d’un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l’objet a minima d’une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s’ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l’élément. Les opérations courantes d’entretien ne sont pas concernées.

Espaces verts communs et parc public à mettre en place au sein des OAP

Au moins 50% des espaces verts communs et parc public à mettre en place définis par les OAP doivent être traités en espace vert de pleine terre (les bassins de rétention ou d’infiltration paysagers entrent dans ce calcul). Ils devront de plus rester à plus de 90% non bâties.

Lorsque les dispositions des OAP le prévoient, jusqu’à 10% de leur surface pourra être affectée à un autre usage dans les conditions énoncées par les OAP.

Espace naturel ou jardiné à préserver au sein des OAP

Au moins 50% des espaces naturels ou jardinés définis par les OAP doivent demeurer en espace vert de pleine terre.

Les éventuels aménagements de sol et annexes de petites tailles devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d’un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

Protection des abords de cours d’eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d’expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d’eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cadre de projet ayant fait l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, les dispositions relatives aux zones humides sont remplacées par celles validées par l'autorisation ou le récépissé de déclaration.

ARTICLE 1AUB 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

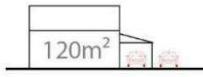
> Obligations en places de stationnement pour le logement

exemple 1 :
Maison individuelle de moins de 70 m²



1 place minimum

exemple 2 :
Maison individuelle de plus de 70 m²



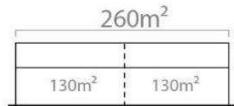
2 places minimum

exemple 3 :
Opération de 4 petits logements groupés



méthode 1 :
 $4 \text{ log.} \times 2 \text{ places} = 8 \text{ pl.}$
ou
méthode 2 :
 $6 \text{ tranches de } 50\text{m}^2 + 10\% = 7 \text{ pl.}$
> 7 places minimum

exemple 4 :
Deux grandes maisons mitoyennes



méthode 1 :
 $2 \text{ log.} \times 2 \text{ places} = 4 \text{ pl.}$
ou
méthode 2 :
 $6 \text{ tranches de } 50\text{m}^2 + 10\% = 7 \text{ pl.}$
> 4 places minimum

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les obligations pour le logement (hors logement social) sont définies par les règles suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu une place en deçà de 70m² de surface de plancher et au-delà :

- 2 places par logement
- ou
- 1 place par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à un ratio moyen de 1,7 place par logement, à l'exception du secteur 1AUBmn où ce ratio minimal est fixé à 1,5, et des secteurs 1AUB compris dans l'OAP 1 : « Ilot Versailles / Parc de l'hôpital » ou ce ratio minimal ne s'applique pas.

Ces stationnements peuvent être mutualisés à proximité des habitations dans le cadre d'une opération d'ensemble.

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les projets suivants devront permettre le stationnement sécurisé des vélos :

- Ensemble d'habititations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m²
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

Ces surfaces peuvent être réparties en plusieurs emplacements. Tous les logements d'une opération ont accès à au moins un local (collectif, ou individuel). Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

3 – Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 1AUB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édition est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AUB 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Il est rappelé que l'aménagement des zones à urbaniser doit se faire obligatoirement sous forme d'opérations groupées en cohérence avec les phases d'urbanisation prévues par les OAP et avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Raccordement au réseau public d'assainissement:

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux

utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux pluviales** mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

CHAPITRE 2 : ZONE 1AUE

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond aux projets d'extension des parcs d'activités économiques de la commune, sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle comprend deux sous-secteurs :

Le sous-secteur 1AUEa est principalement destiné aux activités artisanales et industrielles.

Le sous-secteur 1AUEt est principalement destiné à l'accueil d'activités tertiaires (entreprise de transport).

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, les secteurs de projet en zone 1AUE font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES 1AUE 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**
Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Sous-secteur 1AUEa :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2) (4)	*	Restauration (3)
*		*	Commerce de gros (2)	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (4)
X		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
*		*	Etablissements d'enseignement (3)	*	Etablissements de santé et d'action sociale (3)
X		X	Salles d'art et de spectacles	*	Equipements sportifs (3)
*		*	Autres équipements recevant du public (3)		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		Industrie		Entrepôt
X		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (5)

Sous-secteur 1AUET :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*	Entrepôt (6) Bureau
			Centre de congrès et d'exposition		

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération autres que ceux autorisés ci-dessous ;
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection du captage de Sandun dans les espaces concernés.

- A proximité des canalisations de transport de matières dangereuses repérées sur le document graphique, certaines occupations et utilisations du sol (certains Etablissements Recevant du Public notamment) sont interdites en conformité avec les servitudes correspondantes, annexées au PLU.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone 1AUE :

(1) – Les **locaux accessoires à usage d'habitation** ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel, de ne pas dépasser 50 m² de la surface de plancher et de garder un caractère accessoire vis-à-vis du bâtiment.

Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la dépollution ou la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Les **utilisations du sol de type stockages, dépôts ou stationnement de véhicules** sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires soient prises pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur 1AUe :

(2) – Les **constructions répondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « commerce de gros »** sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation dominante industrielle et artisanale de la zone, notamment parce qu'elles n'induisent pas une fréquentation importante par les particuliers et que leur activité n'est pas orientée de manière principale vers la vente de produits de consommation.

(3) – Les **constructions répondant aux sous-destinations « restauration », « établissements d'enseignement », « établissements de santé et d'action sociale » et « d'équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public »** sont autorisées à condition d'être liées à la vocation ou au fonctionnement du parc d'activités (ex : restaurant inter-entreprise, crèche d'entreprise, locaux de formation professionnelle, etc.)

(4) – Les **locaux accessoires où s'effectue l'accueil d'une clientèle à destination de commerce ou d'activités de services**, sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, d'être intégrés dans les bâtiments accueillant cette activité et de pas représenter plus de 20% de l'emprise totale des bâtiments.

(5) – Les **locaux accessoires à destination de bureaux** sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone existante ou implantée simultanément sur la même unité foncière.

Dans le sous-secteur 1AUet :

(6) – Les constructions répondant à la sous-destination « entrepôt » sous réserve d'être liées à la vocation ou au fonctionnement de la zone (garage de bus notamment) ;

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

Pour chaque zone 1AUE, l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles ne sont autorisées que **sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble** portant a minima sur une des phases d'urbanisation prévue par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

ARTICLE 1AUE 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Pas de dispositions particulières.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pas de dispositions particulières.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Maintenir une distance minimale sur les abords des futurs parcs d'activités et le long des axes de transit :

L'implantation en retrait est obligatoire le long des limites situées en bordure de la zone 1AUE. Un recul minimal de 5 mètres devra être observé.

L'implantation avec un retrait minimal de 5m est également imposée vis-à-vis des limites bordant *les espaces naturels à préserver* repérés dans les OAP des secteurs d'activités.

Hors agglomération, aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement.

2 – Sous-secteur 1AUe : constituer un nouveau parc d'activités qualitatif en définissant à travers l'opération d'ensemble des principes d'aménagement structurants :

Afin de permettre une utilisation optimisée des nouveaux parcs d'activités tout en conservant un environnement bâti et paysager qualitatif et fonctionnel, le règlement fixe des objectifs à atteindre à travers la conception de l'opération d'ensemble et les règles définies par elle pour les parcelles viabilisées :

Implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires internes à l'opération :

Le projet d'aménagement devra définir des **règles d'implantations pour les constructions** permettant d'organiser un rapport entre le bâti et les voies et des transition espace public / espace privé cohérents à l'échelle de l'opération.

Ces règles devront également **favoriser l'optimisation foncière** en évitant d'engendrer des délaissés et des marges de reculs non qualifiantes pour l'opération et en organisant des possibilités de mitoyenneté.

Hauteurs des constructions :

La **hauteur maximum des constructions**, mesurée au point le plus haut ou à l'acrotère, est limitée à 15 m (les ouvrages techniques indispensables ne sont pas soumis à la règle de hauteur sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages naturels ou urbains).

Le projet d'aménagement devra cependant **définir un épappanelage sur l'ensemble de la zone** de telle sorte que les constructions les plus hautes soient intégrées dans le paysage proche et lointain. Les pourtours de la zone ouvrant sur les espaces agricoles devront notamment avoir des hauteurs moins importantes.

3 – Sous-secteur 1AUET : Permettre l'implantation d'une entreprise de transport en articulation avec les dispositions de l'OAP :

Hauteur par rapport au terrain naturel et emprise au sol des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder **12 mètres au point le plus haut.**

L'**emprise au sol** des constructions est limitée à 35% de l'unité foncière.

4 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

ARTICLE 1AUE 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

A l'intérieur du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), son règlement prévaut en cas de contradictions avec les prescriptions ci-dessous.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Elles devront présenter des surfaces vitrées adaptées à leur exposition et à la nature des locaux du projet de construction.

Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) devront faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Dans le sous-secteur 1AUEa :

Le projet d'aménagement d'ensemble devra **définir des prescriptions et des recommandations architecturales précises et adaptées** à la nature des entreprises pressenties dans l'opération. Une attention particulière sera portée à la gestion des façades donnant sur l'extérieur du parc d'activités.

2 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

3 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant.

Sauf mention contraire dans le présent article, les clôtures auront une hauteur maximale d'1,8 mètre et seront réalisées en panneaux rigides à maille rectangulaire soudée de couleur grise. D'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne. Dans tous les cas l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit et les teintes seront neutres.

En limite de zones naturelle et agricole et le long *des espaces naturels à préserver* repérés dans les OAP des secteurs d'activités, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses avec un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Dans le sous-secteur 1AUEa :

Le projet d'aménagement d'ensemble pourra substituer à ces règles d'autres dispositions afin d'assurer un traitement plus qualitatif et mieux coordonné à l'échelle de l'opération. La création d'un ourlet paysager entre les voies et les éventuelles clôtures sera notamment favorisé.

ARTICLE 1AUE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les marges de recul obligatoires vis-à-vis des limites de la zone 1AUE ou *des espaces naturels à préserver* repérés dans les OAP des secteurs d'activités devront être traitées en espace vert de pleine terre.

Dans le sous-secteur 1AUEa :

Le projet d'aménagement d'ensemble fixera des règles et/ou des objectifs en matière de **surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**, en cohérence avec le parti paysager et environnemental retenu pour la zone.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Végétalisation et perméabilité des parkings

Les stationnements devront être plantés, à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres minimum pour 6 places, à répartir au sein des espaces de stationnement avec une approche paysagère globale.

Au moins 50% de la surface de stationnement dédiée aux véhicules légers devra avoir un revêtement ou un matériau perméable. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, sauf en cas de démolition ou requalification lourde, ou de projet en densification sur une parcelle détachée.

Dans le sous-secteur 1AUEa :

Le projet d'aménagement d'ensemble pourra substituer à ces règles d'autres dispositions et devra les compléter en cohérence avec le parti paysager et environnemental retenu pour la zone.

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l'objet à minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Espaces verts communs et parc public à mettre en place au sein des OAP

Au moins 50% des espaces verts communs et parc public à mettre en place définis par les OAP doivent être traités en espace vert de pleine terre. Ils devront de plus rester à plus de 90% non bâties.

Lorsque les dispositions des OAP le prévoient, jusqu'à 10% de leur surface pourra être affectée à un autre usage dans les conditions énoncées par les OAP.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnes, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE 1AUE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

Ces surfaces peuvent être réparties en plusieurs emplacements. Les locaux doivent être clos avec des points d'attache ancrés dans le bâtiment, y compris si l'accès se fait par un parking collectif semi-enterré ou enterré, ou autre partie commune.

3 – Dispositions particulières

Mutualisation prévue par les OAP

Lorsque les OAP le prévoient explicitement, les obligations de stationnement pour les véhicules motorisés prévues par le présent article sont partiellement ou totalement suspendues dans les conditions définies par les OAP.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 1AUE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AUE 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Il est rappelé que l'aménagement des zones à urbaniser doit se faire obligatoirement sous forme d'opérations groupées en cohérence avec les phases d'urbanisation prévues par les OAP et avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Raccordement au réseau public d'assainissement:

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Absence d'un réseau public d'assainissement adapté :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement adapté, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur**.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux pluviales** mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

CHAPITRE 3 : ZONE 2AU

CARACTERE DU SECTEUR (extraits du rapport de présentation)

Cette zone correspond à deux sites de la commune.

Le premier correspond au projet d'extension à moyen / long terme du Parc d'Activités de Bréhadour. Les réseaux publics existants à proximité, infrastructures viaires en particulier, sont insuffisants au regard des possibilités d'aménagements de la zone.

Le second concerne un tènement agricole enclavé par l'urbanisation à la Madeleine, qui nécessite pour être desservi de manière cohérente qu'une première phase d'urbanisation soit réalisée.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, ces situations justifient donc un classement en zone 2AU, conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une modification du document d'urbanisme. Les autres articles ne sont pas réglementés.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions le changement de destination et l'extension des habitations existantes.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Un secteur Ab, qui correspond à des espaces agricoles de transition à proximité de l'agglomération, où l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est interdite.

Un secteur Ah, qui correspond aux zones d'implantations autour des écarts bâties au sein desquels les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Un secteur An, qui correspond aux espaces à vocation agricole compris dans les espaces proches du rivage, hors espaces remarquables. Ce secteur autorise sous conditions l'évolution et la création de bâti agricole dans les conditions prévues par la loi Littoral. Il comprend **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée en An1** correspondant à un projet de valorisation agrotouristique d'une ancienne friche agricole et **An2** correspondant à un projet de refuge pour animaux réhabilitant une maison isolée.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES A 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**
Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions	Sous-destinations	
* Exploitation agricole et forestière (1)(2)(3)	* Exploitation Agricole (1)(2)(3)	X Exploitation forestière
* Habitation (5)(6)(9)	* Logement (5)(6)(9)	X Hébergement
 * Commerce et activités de service (7)(9) (8)(10)	 * Artisanat et commerce de détail (10) X Commerce de gros * Hébergement hôtelier et touristique (7)(9)	 * Restauration (9) * Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (8)(10) X Cinéma
 * Equipements d'intérêt collectif et services publics (4) (8)(9)	 * Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (8) (9) * Etablissements d'enseignement (9) * Salles d'art et de spectacles (9) * Autres équipements recevant du public (9)	 * Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (4) (9) * Etablissements de santé et d'action sociale (9) * Equipements sportifs (9)
 X Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X Industrie X Centre de congrès et d'exposition	X Entrepôt X Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le camping pratiqué isolément et le stationnement isolé de caravanes
- Les habitations légères de loisirs, dans l'ensemble de la zone A à l'exception du sous-secteur An1 ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les interdictions prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU)
- Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation par les eaux superficielles**, les nouvelles constructions à usage de logement sont interdites.
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection du captage de Sandun dans les espaces concernés.
- A proximité des canalisations de transport de matières dangereuses repérés sur le document graphique, certaines occupations et utilisations du sol (certains Etablissements Recevant du Public notamment) sont interdites en conformité avec les servitudes correspondantes, annexées au PLU.

Conditions d'autorisations pour les constructions et installations agricoles :

Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs Ab, Ah et An :

(1) – Les constructions et installations agricoles (dont extension) sont autorisées sous réserve :

- D'être **liées et nécessaires aux exploitations agricoles** (Le projet devra attester de l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions)
Et :
 - Soit d'être implantées en continuité des villages et agglomérations existantes lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage des zones habitées
 - Soit de ne pas constituer une extension de l'urbanisation lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement des bâtiments d'un siège d'exploitation existant.
 - Soit de ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifie une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les

milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère seront alors à mettre en œuvre.

De plus :

- A l'intérieur des *corridors écologiques* répertoriés sur le document graphique, de ne pas être de nature par leur localisation, leur nature ou leur ampleur à remettre en cause la fonctionnalité du corridor écologique,
- Dans le cas d'un **logement de fonction**, qu'il soit justifié par la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation et qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui aurait pu répondre à ce besoin. Le logement de fonction doit alors être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et être conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié. En cohérence avec la loi Littoral cette implantation devra être en continuité d'un village ou de l'agglomération ou ne pas être constitutive d'une nouvelle urbanisation.
- Dans le cas d'un **local accessoire pour le siège d'exploitation**, qu'il soit justifié par une activité de diversification réalisée dans le prolongement de l'activité agricole principale (ex : local de vente directe, petit laboratoire de transformation, chambre d'hôte/gîte, etc...) et qu'il garde un caractère accessoire vis-à-vis du bâtiment principal dont il dépend.

Dans le secteur Ab :

(2) – Ne sont autorisés que les aménagements et installations légères non pérennes liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

Dans le secteur An :

(3) – Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec les dispositions de la loi Littoral concernant les Espaces Proches du Rivage (extension limitée des sièges existants, changement de destination vers un usage agricole, mise aux normes, constructions agricoles nécessitant la proximité immédiate de l'eau et implantation au sein d'un hameau nouveau intégré à l'environnement notamment).
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère, notamment à travers le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisant les objectifs du Projet agricole et paysager du coteau Guérandalais

Autres occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A :

(4) – Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'être compatibles avec les dispositions de la loi Littoral (notamment en n'étant pas constitutives d'urbanisation ou d'être implantées en continuité des villages et agglomérations).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

(9) – Le **changement de destination et l'aménagement des constructions repérées** sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU est permis vers les destinations suivantes : logement, hébergement touristique et hôtelier, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics. La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ah et Ab :

(5) – Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes soit de petite taille, soit accolés à l'habitation, soit correspondant à une piscine enterrée, sont autorisés sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.

Dans le secteur Ah :

(6) – L'aménagement et l'extension des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée sont autorisés sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.

(9)(10) Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU (l'ensemble des constructions hors bâti léger est considéré en zone Ah comme repéré à ce titre) sont permis vers les destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics. La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Dans le secteur An1 :

(7) – La création de 5 structures d'hébergements touristiques maximum, d'un local de vente et d'un bloc sanitaire est autorisée à condition d'être directement liée à un projet de vente directe des productions agricoles du site et de diversification touristique de l'exploitation agricole et de s'intégrer de manière exemplaire sur le coteau en continuité du village de Clis ou de la maison d'habitation existante.

Dans le secteur An2 :

(8) – Le changement de destination et l'extension des constructions existantes sous réserve de correspondre aux besoins de locaux d'un refuge pour animaux ainsi que la création d'abris pour animaux en continuité des bâtiments existants, à condition de sécuriser les lieux pour prévenir la fuite d'animaux vers la route Bleue notamment.

ARTICLE A 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Permettre la création de bâtiments agricoles en veillant à leur intégration :

Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **librement à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques sous réserve des enjeux de sécurité, routière et sanitaire notamment**. Aux abords des voies départementales les constructions doivent cependant respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement.

Les constructions doivent être édifiées à une distance de la limite au moins égale à **la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti, naturel et paysager dans lequel elles s'inscrivent. Les bâtiments agricoles hors éléments techniques ne pourront avoir une hauteur mesurée au point le plus haut depuis le terrain naturel supérieure à :

- **15 mètres** au sein de la zone A (hors sous-secteurs Ah et An)
- **9 mètres au sein du sous-secteur An**

2 – Permettre l'évolution limitée des habitations existantes :

Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un **retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques** existantes, modifiées ou créées. Aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement

Les constructions doivent être édifiées soit **sur la limite séparative**, soit en observant **une marge de recul au moins égale à 3 mètres**.

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- S'adapter à la technologie particulière du chaume qui justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

Evolution permise au sein de la zone A (hors sous-secteurs Ab, Ah et An)

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une augmentation de 20 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 30m², utilisable en une ou plusieurs fois pour :

- L'extension de la construction
- La création d'annexes à l'habitation de 12 m² maximum, à moins de 10 mètres de la construction à usage d'habitation existante
- Cette annexe peut être une piscine enterrée, auquel cas elle sera limitée à une emprise de 35m², non décomptée dans le total autorisé.

Les extensions et les annexes devront s'inscrire au mieux dans l'enveloppe bâtie où elles prennent place.

La **hauteur maximale** des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder :

- 3,5 mètres au sommet de façade
- 4 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 7,5 mètres au point le plus haut.
- 3,5 mètres au point le plus haut pour une annexe.

Evolution permise au sein du sous-secteur Ah

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une **augmentation de 30 % ou de 50m²** maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois pour :

- L'extension de la construction
- La création d'annexes à l'habitation, dont la surface ne pourra excéder 30m² par annexe
- La création d'une piscine enterrée, auquel cas elle sera limitée à une emprise de 35m², non décomptée dans le total autorisé (une surface supérieure demeure possible en utilisant l'emprise au sol permise pour l'extension ou les autres types d'annexes).

Les extensions et les annexes devront s'inscrire au mieux dans l'enveloppe bâtie où elles prennent place.

La **hauteur maximale** des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder :

- 4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 8,5 mètres au point le plus haut.
- 7 mètres au point le plus haut pour une annexe.

3 – Permettre en l'encadrant un projet d'agrotourisme dans le sous-secteur An1 :

Dans le secteur An1, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 7 fois 35m², correspondant aux cinq structures d'hébergement, au local de vente et au bloc sanitaire autorisés, utilisable uniquement au sein des polygones d'implantation définis sur le document graphique du règlement.

La **hauteur maximale** des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder 3,5 m au point le plus haut.

4 – Permettre la création d'un refuge pour animaux dans le sous-secteur An2 :

Dans le secteur An2, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 100m² par rapport aux emprises existantes.

La **hauteur maximale** des constructions nouvelles et extensions par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder 3,5 m au point le plus haut.

5 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ARTICLE A 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

A l'intérieur du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), son règlement prévaut en cas de contradictions avec les prescriptions ci-dessous.

1 – Implantations, volumes, façades et toitures des constructions agricoles

Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à s'intégrer au mieux aux structures paysagères existantes. D'une manière générale, elles devront être implantées à proximité immédiate des ensembles bâties existants de même nature, ou à proximité immédiate des haies ou structures boisées existantes.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage

dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

Des implantations isolées ne seront tolérées qu'à la condition d'une intégration dans le paysage (...dans le relief, réalisation de haie ou de boisement prolongeant les structures végétales existantes)

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisies en fonction de l'environnement de la construction. Les teintes sombres seront préférées en lisière de boisements et les teintes claires lorsque l'arrière-plan est constitué de culture.

2 – Implantations, volumes, façades des autres constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Le choix de l'aspect et des teintes employé en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

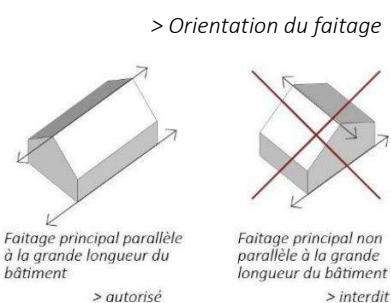
3 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, le faîte principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux, dont l'inclinaison sera comprise entre 45° et 50°. Une pente différente pourra être autorisée pour les bâtiments annexes et les appentis, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du centre-ville et des bourgs.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de



manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

4 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 5 du titre V du présent règlement.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits ou les traitements de façades seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et d'une bonne intégration dans la composition de la façade et sous réserve de ne pas conduire à une dénaturation des qualités patrimoniales de l'édifice.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur), sous réserve qu'elles soient cohérentes avec la typologie de l'édifice et avec le contexte urbain.

5 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

6 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.

Murs et clôtures anciens :

Les clôtures et murs anciens doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Type de clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques :

En limite sur les voies et emprises publiques et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. (Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutenement). Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre noyé dans la haie
- Aucune clôture.

Type de clôtures autorisées en limite séparative :

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Mur plein maçonner enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions implantées en limite séparative et de leurs abords sur un linéaire maximum de 5 mètres par limite à partir de la construction.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Clôtures nécessaires à l'activité agricole ou à la gestion d'un espace naturel :

Le choix des types de clôtures et dispositifs d'accès utilisés répondra aux nécessités de l'activité agricole ou de gestion des sites naturels. Ils devront être adaptés au contexte dans lequel ils s'inscrivent (sensibilités écologiques, patrimoniales ou paysagères, proximité des habitations ou d'itinéraires de circulation, etc.)

Sous-secteur An2 :

Le projet devra mettre en place les dispositifs adaptés pour prévenir toute fuite d'animaux vers la Route Bleue. Il pourra à ce titre déroger aux règles du présent article.

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

A l'intérieur du secteur Ah :

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 60 % de la surface de l'unité foncière est traité en espace vert de pleine terre.

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par cette disposition.

Possibilité de réduction de 30m² des surfaces d'espace vert de pleine terre pour l'extension et les annexes des constructions existantes :

Il est prévu une règle spécifique pour les projets répondant à l'ensemble de ces conditions :

- Il est situé **une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU** et accueillant à cette date au moins une construction principale.
- Il consiste en un projet d'extension et/ou de création de locaux annexes.
- Le respect de l'obligation en matière de surface d'espace vert de pleine terre ne permet pas 30m² d'artificialisation supplémentaire sur la parcelle.

Pour de tels projets, il est admis **une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum**. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU** et aucune artificialisation supplémentaire des surfaces d'espace vert de pleine terre ne pourra être permise.

2 – Obligations en matière d’espaces libres et de plantations

A toute demande de permis de construire ou d’aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l’emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d’un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d’une fenêtre paysagère, etc.).

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

Arbres, haies et alignements d’arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d’arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l’article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l’exception des cas suivants :

- L’abattage d’un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu’il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d’une haie ou d’un alignement est autorisée pour la création d’un accès indispensable à une parcelle ou l’aménagement d’un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l’objet a minima d’une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s’ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l’élément. Les opérations courantes d’entretien ne sont pas concernées.

Espaces communs et parc public à préserver

Les espaces communs et parc public doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liés aux services publics (jeux d’enfants, abri-bus, point de tri, etc.).

Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d’un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver

Au moins 50% des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver doivent demeurer en espace vert de pleine terre.

L’emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver dans le sous-secteur Ah est limitée à 12m² de la surface repérée de cette manière sur l’unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l’extension de constructions existantes et la création d’une annexe d’une hauteur de 3,5m maximum au point le plus haut.

Celles-ci devront s’inscrire au mieux dans l’enveloppe du groupement bâti où elles prennent place. Elles devront également, ainsi que les éventuels aménagements de sol, être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d’un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnes, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Corridor écologique où la modification des éléments paysagers est soumise à déclaration

> Type d'intervention concerné

Toute intervention dans les secteurs délimités au titre du L151-23 au document graphique comme *corridors écologiques sensibles pour la trame verte* est soumise à déclaration préalable.

La nature du propriétaire (public, privé, exploitant agricole ou non), les caractéristiques de la haie (qu'elle soit associée à une parcelle agricole, une route, un jardin, etc) ainsi que sa longueur ou sa hauteur, ne modifie pas cette obligation de déclaration.

En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement une haie bocagère. Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer une haie identifiée sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet arrivé à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essoufflement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

> Critères utilisés pour statuer sur une demande d'arrachage

La décision d'opposition ou de non-opposition à la demande d'arrachage d'une haie ou d'arasement de talus sera prise en fonction :

- De la qualité, de la situation et de l'orientation de la haie par rapport aux enjeux écologiques, hydrauliques et paysagers ;
- De la densité des haies à proximité immédiate et de la présence de haies jouant un rôle similaire ;
- Du projet agricole ou paysager auquel est liée l'intervention : exigence fonctionnelle majeure, replantation prévue, etc.

> Cas entraînant un rejet de la demande

Les demandes d'arrachage de haie ou d'arasement de talus seront refusées si elles concernent :

- Les haies et la végétation situées dans les **talwegs, le long des cours d'eau ou de leurs surfaces d'expansion** en période de crue, et dont les essences et la morphologie contribuent à la biodiversité et à la continuité de ces cours d'eau ;
- Les haies qui **permettent de lutter contre les ruissellements et la diffusion des pollutions** (globalement perpendiculaire à la pente), notamment à l'aval de zones à forte pente ou peu infiltrantes en raison de la nature du sol ou du type de culture ;
- Les haies entourant les espaces urbanisés, qui **contribuent à l'insertion paysagère des constructions**, en constituant un socle paysager devant le bâti ou un arrière-plan végétal évitant aux constructions de se détacher au sein des espaces agricoles et naturels ;
- Les haies contribuant au **maintien d'un paysage bocager identitaire depuis les principaux axes de découverte du territoire**, en particulier la Route Bleue et Vélocéan ;

- Les haies constituant les **dernières continuités écologiques arborées possibles** à travers des secteurs où le maillage bocager est faiblement dense ;
- Des **linéaires particulièrement importants** de haies, en une fois ou par accumulation vis-à-vis des demandes antérieures.

> Exceptions prévues à la règle générale

Des exceptions pourront néanmoins être admises dans les cas suivants :

- Une ou plusieurs **haies à proximité immédiate jouent un rôle comparable** à celle dont l'arrachage est projeté et sont ainsi à même de suppléer à son rôle écologique, hydraulique ou paysager ;
- L'arasement de talus ou l'arrachage de haies prévu est **accompagné par un déplacement de talus et/ou une replantation de haies d'essences locales de linéaire et d'intérêt écologique, hydraulique ou paysager équivalents à proximité** ;
- **L'exigence fonctionnelle** pour l'exploitation agricole ou pour les services publics ou d'intérêt collectif est **sans commune mesure avec l'intérêt et/ou la longueur de la haie concernée**.

> Demandes d'arrachage partiel :

Elles pourront être autorisées quelle que soit la nature de la haie lorsqu'elles sont liées à la création d'un accès, à l'extension ou la création d'un bâtiment ou à une mise en valeur paysagère ou écologique, à l'exception des cas suivants :

- La percée créée dans la haie entraîne un impact paysager important (ex : percée visuelle depuis un monument ou un axe structurant vers un bâti ou un espace urbanisé peu qualitatif) ;
- La percée met à mal la fonction de rétention hydraulique de la haie (la demande ne pourra alors être acceptée que dans les conditions de l'alinéa précédent) ;
- La création de l'accès ou la localisation de l'extension/construction entraînant la percée dans la haie n'est pas justifiée au regard des solutions de substitution raisonnables.

Les pièces fournies dans le cadre de la demande d'autorisation devront être suffisamment précises pour pouvoir apprécier les critères et conditions définies ci-dessus.

ARTICLE A 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

3 – Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édition est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE A 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Raccordement au réseau public d'assainissement:

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Absence d'un réseau public d'assainissement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux pluviales** mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : ZONE N hors Espaces Remarquables

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal 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 activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

Un secteur Nf qui correspond à des espaces à dominante naturelle ou non bâtie destiné à un usage public ou de loisirs de plein air, ainsi qu'à certains équipements publics comme les stations d'épuration, le cimetière et les aires d'accueil des gens du voyage.

Un secteur de taille et capacité d'accueil limitées NL qui correspond à l'emprise des campings en discontinuité des villages et agglomérations au sens de la loi Littoral.

Un secteur Ng qui correspond au golf. Il fonctionne en lien avec un **sous-secteur de taille et de capacité limité Ng1**, où les extensions des structures du golf existantes sont autorisées

Un secteur Nh qui correspond aux zones d'implantations autour des écarts urbanisés majoritairement résidentiels au sein de la zone N, et qui par la situation, leur taille, leur desserte par les réseaux ou leur morphologie ne présentent pas un caractère suffisamment constitué pour justifier un classement en zone urbaine. Y sont autorisés l'extension mesurée des habitations existantes et les annexes.

Un secteur Np qui correspond aux grands ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs...). Il fonctionne en lien avec un **sous-secteur de taille et de capacité limité Np1**, où les nouvelles constructions et extensions en lien avec des projets de réhabilitations de ces ensembles sont autorisées.

Un secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nx, permettant l'évolution modérée des sites d'activités isolés. Il comprend un sous-secteur Nx1 correspondant à une implantation commerciale hors agglomération et villages au sens de la loi littoral.

Le secteur **Ne**, qui correspond aux espaces remarquables au sens de la loi Littoral, fait l'objet d'un chapitre séparé.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES N 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Pour la zone N :

Destinations des constructions		Sous-destinations	
*	Exploitation agricole et forestière (1)(9)	* Exploitation agricole (9)	* Exploitation forestière (1)
*	Habitation (3)	* Logement (3)	X Hébergement
X	Commerce et activités de service	X Artisanat et commerce de détail	X Restauration
		X Commerce de gros	X Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X Hébergement hôtelier et touristique	X Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics (2)	X Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (2)
		X Etablissements d'enseignement	X Etablissements de santé et d'action sociale
		X Salles d'art et de spectacles	X Equipements sportifs
		X Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X Industrie	X Entrepôt
		X Centre de congrès et d'exposition	X Bureau

Pour le secteur Nh :

Destinations des constructions	Sous-destinations		
* Exploitation agricole et forestière (9)	* Exploitation agricole (9)	X	Exploitation forestière
* Habitation (4)(8)	* Logement (4)(8)	X	Hébergement
	X Artisanat et commerce de détail	*	Restauration (8)
* Commerce et activités de service (7)(8)	X Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (8)
	* Hébergement hôtelier et touristique (8)	X	Cinéma
* Equipements d'intérêt collectif et services publics (2) (8)	* Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (8)	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (2)
	* Etablissements d'enseignement (8)	*	Etablissements de santé et d'action sociale (8)
	* Salles d'art et de spectacles (8)	*	Equipements sportifs (8)
	* Autres équipements recevant du public (8)		
* Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (8)	X Industrie	X	Entrepôt
	X Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau (8)

Pour les zones Nf, Np et Np1

Destinations des constructions		Sous-destinations	
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole
*	Habitation (4)	*	Logement (4)
		X	Exploitation forestière
*	Commerce et activités de service	*	Hébergement
		X	Logement (4)
		X	Artisanat et commerce de détail
		*	Restauration (6)
		X	Commerce de gros
		*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (6)
		*	Hébergement hôtelier et touristique (6)
		X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics (2) (5) (6)	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (6)
		*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (2)
		*	Etablissements d'enseignement (6)
		*	Etablissements de santé et d'action sociale (6)
		*	Salles d'art et de spectacles (6)
		*	Equipements sportifs (5) (6)
		*	Autres équipements recevant du public (5) (6)
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie
		*	Centre de congrès et d'exposition (6)
		X	Entrepôt
		X	Bureau

Pour les zones NL, Nq et Nq1, Nx et Nx1 :

Destinations des constructions	Sous-destinations	
X Exploitation agricole et forestière	X Exploitation Agricole	X Exploitation forestière
* Habitation (3)	* Logement (3)	X Hébergement
* Commerce et activités de service (7)	* Artisanat et commerce de détail (7)	* Restauration (7)
	* Commerce de gros (7)	* Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (7)
	* Hébergement hôtelier et touristique (7)	X Cinéma
* Equipements d'intérêt collectif et services publics (2)	X Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (2)
	X Etablissements d'enseignement	X Etablissements de santé et d'action sociale
	X Salles d'art et de spectacles	X Equipements sportifs
	X Autres équipements recevant du public	
* Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (7)	* Industrie (7)	* Entrepôt (7)
	X Centre de congrès et d'exposition	* Bureau (7)

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le camping pratiqué isolément et le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus ci-dessous.
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

- A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les interdictions prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU)
- Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation par les eaux superficielles**, les nouvelles constructions à usage de logement sont interdites.
- Toute occupation du sol incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection du captage de Sandun dans les espaces concernés.
- A proximité des canalisations de transport de matières dangereuses repérés sur le document graphique, certaines occupations et utilisations du sol (certains Etablissements Recevant du Public notamment) sont interdites en conformité avec les servitudes correspondantes, annexées au PLU.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N :

A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les conditions applicables à certaines occupations ou utilisations du sol prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).

Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation par les eaux superficielles**, les nouvelles constructions autres que le logement, les extensions et annexes des bâtiments existants et les aménagements ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...)

(9) Le **changement de destination** de bâtiments d'origine agricole ayant été reconvertis ou désaffectés **est autorisé vers la destination « agricole »**, à condition que le nouvel usage soit compatible avec son environnement naturel ou résidentiel et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour limiter les éventuelles nuisances.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion des tous les secteurs et sous-secteurs :

(1) – Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires et liées à l'**exploitation forestière** sont autorisées à condition :

- D'être implantées en continuité des villages et agglomérations existantes lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- De ne pas constituer une extension de l'urbanisation lorsqu'elles sont implantées dans le prolongement des bâtiments forestiers existants.
- D'être située en dehors des espaces proches du rivage et de ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifie une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère seront alors à mettre en œuvre.

- A l'intérieur des *corridors écologiques* répertorier sur le document graphique, de ne pas être de nature par leur localisation, leur nature ou leur ampleur à remettre en cause la fonctionnalité du corridor écologique,

Dans l'ensemble de la zone N (à l'exclusion du secteur Ne) :

(2) – Les **constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics** (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'être compatibles avec les dispositions de la loi Littoral (notamment en n'étant pas constitutives d'urbanisation ou d'être implantées en continuité des villages et agglomérations).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Ne Nh, Np et leurs sous-secteurs) :

(3) – Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes soit de petite taille, soit accolés à l'habitation, soit correspondant à une piscine enterrée, sont autorisés sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1

Dans le secteur Nh :

(4) – **L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes** ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.

(8) **Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées** sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU, sont permis vers les destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics. La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Dans le secteur Nf :

(5) – Les **installations et constructions publiques nécessaires et liées aux activités sportives et de plein air du site** sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels et qu'elles sont soit situées en continuité d'un village ou d'une agglomération, soit qu'elles ne sont pas constitutives d'une nouvelle urbanisation.

Les destinations et utilisations du sol suivantes sont de plus autorisées :

- L'utilisation annuelle du site au nord de Careil par la fête foraine sous réserve d'une gestion du stationnement, de l'assainissement et de la gestion des ruissellements conformes aux normes en vigueur.
- L'aménagement de stationnement et d'espace public.

Dans le secteur NL :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- (7) - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article 2.1 et sous réserve qu'elle soit strictement liée et nécessaire à l'activité de camping ;
- Le camping et le caravanage ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs;
- Les aménagements liés et nécessaires à l'activité de camping en accord avec la loi Littoral.

Dans le secteur Ng :

(7) - L'extension des constructions existantes est autorisée au sein du sous-secteur Ng1 à condition d'être liée à l'activité de golf (hors logement et hébergement touristique), dans les limites fixées à l'article 2.1.

Les installations légères et aménagements de sol liés et nécessaires à l'activité du golf sont permises sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Dans le secteur Np :

(6) – **Le changement de destination et l'aménagement des constructions** repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU, sous réserve d'être **compatible avec le maintien de leur intérêt architectural et patrimonial**, vers les destinations et sous-destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics, centre de congrès et d'exposition ;

(6) – Au sein du **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Np1**, les extensions et les constructions nouvelles vers les destinations et sous-destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics, centre de congrès et d'exposition ; sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale

Les installations et aménagements liés et nécessaires à ces activités sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

(4) – **L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes** ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1

Dans le secteur Nx :

(7) - L'extension des constructions à usage d'activités économiques est autorisée dans les limites fixées à l'article 2.1, sans changement de destination ou de sous-destination et à condition de ne pas entraîner de nuisances supplémentaires pour l'environnement résidentiel ou naturel et pour l'activité agricole.

Les installations légères et aménagements de sol liés et nécessaires à ces activités sont permises sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE N 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Permettre la création de bâtiments forestiers en veillant à leur intégration :

Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives

Les constructions forestières doivent s'implanter avec un **retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques** existantes, modifiées ou créées. Aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement.

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions forestières devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti, naturel et paysager dans lequel ils s'inscrivent. Les bâtiments hors éléments techniques ne pourront avoir une **hauteur mesurée au point le plus haut depuis le terrain naturel supérieure à 9 mètres**.

2 – Autoriser une évolution mesurée des sites d'activités économiques :

Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un **retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques** existantes, modifiées ou créées. Aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement.

Les constructions doivent être édifiées soit **sur la limite séparative**, soit en observant **une marge de recul au moins égale à 3 mètres**.

Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 7 mètres au point le plus haut. Néanmoins, dans le cadre de l'extension d'une construction existante, une hauteur différente pourra être autorisée sans pouvoir excéder celle de la construction existante.

Evolution d'emprise au sol permise selon les sous-secteurs

Dans les secteurs Np1 et Ng1, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 200 m² cumulée sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs Nx et NL, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 30% (20% lorsque le secteur Nx ou NL est compris dans les espaces proches du rivage), sans dépasser 150 m² cumulée sur l'unité foncière. Ce

potentiel est utilisable en extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et devra s'inscrire au mieux dans les enveloppes bâties existantes.

Dans le secteur Nx1, l'emprise au sol est limitée à l'enveloppe bâtie définie par le polygone d'implantation figuré sur le document graphique du règlement, en extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3 – Permettre l'évolution limitée des habitations existantes :

Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un **retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques** existantes, modifiées ou créées. Aux abords des voies départementales les constructions doivent respecter les prescriptions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement

Les constructions doivent être édifiées soit **sur la limite séparative**, soit en observant **une marge de recul au moins égale à 3 mètres**.

Une implantation différente est autorisée pour :

- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- S'adapter à la technologie particulière du chaume qui justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

Evolution permise au sein de la zone N (hors secteurs Ne, Nh, Np et leurs sous-secteurs)

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une augmentation de 20 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 30m², utilisable en une ou plusieurs fois pour :

- L'extension de la construction
- La création d'annexes à l'habitation de 12m² maximum, à moins de 10 mètres de la construction à usage d'habitation existante
- Cette annexe peut être une piscine enterrée, auquel cas elle sera limitée à une emprise de 35m², non décomptée dans le total autorisé.

Les extensions et les annexes devront s'inscrire au mieux dans l'enveloppe bâtie où elles prennent place.

La **hauteur maximale** des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder :

- 3,5 mètres au sommet de façade
- 4 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 7,5 mètres au point le plus haut.
- 3,5 mètres au point le plus haut pour une annexe.

Evolution permise au sein des sous-secteurs Nh et Np

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une **augmentation de 30 %** maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois pour :

- L'extension de la construction

- La création d'annexes à l'habitation, dont la surface ne pourra excéder 30m² par annexe
- La création d'une piscine enterrée, auquel cas elle sera limitée à une emprise de 35m², non décomptée dans le total autorisé (une surface supérieure demeure possible en utilisant l'emprise au sol permise pour l'extension ou les autres types d'annexes).

Les extensions et les annexes devront s'inscrire au mieux dans l'enveloppe bâtie où elles prennent place.

La **hauteur maximale** des constructions ne pourra pas excéder :

- 3,5 mètres au sommet de façade
- 4 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 7,5 mètres au point le plus haut.

4 – Permettre la création des locaux publics nécessaires au fonctionnement des sites sportifs ou de loisirs :

Dans le secteur Nf, pour les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics répondant à la sous-destination « équipements sportifs », la hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut et l'emprise au sol est limitée à 2% de la surface du secteur. Les constructions doivent être édifiées sur la limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Leur implantation devra également être choisie de manière à limiter leur perceptibilité dans le paysage et à s'insérer au mieux le cas échéant dans la silhouette bâtie des constructions proches.

Les autres équipements autorisés ne sont pas concernés par ces dispositions.

5 – Dispositions particulières ou alternatives :

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique.

ARTICLE N° 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

A l'intérieur du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), son règlement prévaut en cas de contradictions avec les prescriptions ci-dessous.

1 – Implantations, volumes, façades et toitures des constructions forestières, agricoles et d’activités

Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à s'intégrer au mieux aux structures paysagères existantes.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse avec les constructions existantes et dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisies en fonction de l'environnement de la construction et des constructions existantes. Les teintes sombres seront préférées en lisière de boisements et les teintes claires lorsque l'arrière-plan est constitué de culture.

Les annexes nécessaires aux paludiers dans les marais salants seront construites suivant le schéma détaillé au chapitre 9 du titre V du présent règlement.

2 – Implantations, volumes, façades des autres constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

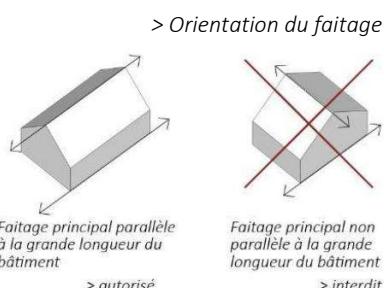
Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

3 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, le faîte principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux, dont l'inclinaison sera comprise entre 45° et 50°. Une pente différente pourra être autorisée pour les bâtiments annexes et les appentis, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du centre-ville et des bourgs.



Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

4 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 5 du titre V du présent règlement.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits ou les traitements de façades seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et d'une bonne intégration dans la composition de la façade et sous réserve de ne pas conduire à une dénaturation des qualités patrimoniales de l'édifice.

La suppression ou la condamnation maçonnerie d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur), sous réserve qu'elles soient cohérentes avec la typologie de l'édifice et avec le contexte urbain.

5 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

6 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou

patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.

Murs et clôtures anciens :

Les clôtures et murs anciens doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Type de clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques :

En limite sur les voies et emprises publiques et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. (Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutenement). Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre noyé dans la haie
- Aucune clôture.

Type de clôtures autorisées en limite séparative :

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions implantées en limite séparative et de leurs abords sur un linéaire maximum de 5 mètres par limite à partir de la construction.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture.
- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Clôtures nécessaires à l'activité agricole ou à la gestion d'un espace naturel :

Le choix des types de clôtures et dispositifs d'accès utilisés répondra aux nécessités de l'activité agricole ou de gestion des sites naturels. Ils devront être adaptés au contexte dans lequel ils s'inscrivent (sensibilités écologiques, patrimoniales ou paysagères, proximité des habitations ou d'itinéraires de circulation, etc.)

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

A l'intérieur du secteur Nh :

Les constructions devront justifier qu'un minimum de 60 % de la surface de l'unité foncière est traité en espace vert de pleine terre.

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par cette disposition.

Possibilité de réduction de 30m² des surfaces d'espace vert de pleine terre pour l'extension et les annexes des constructions existantes :

Il est prévu une règle spécifique pour les projets répondant à l'ensemble de ces conditions :

- Il est situé **une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU** et accueillant à cette date au moins une construction principale.
- Il consiste en un projet d'extension et/ou de création de locaux annexes.
- Le respect de l'obligation en matière de surface d'espace vert de pleine terre ne permet pas 30m² d'artificialisation supplémentaire sur la parcelle.

Pour de tels projets, il est admis **une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum**. Cette possibilité est utilisable **une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU** et aucune artificialisation supplémentaire des surfaces d'espace vert de pleine terre ne pourra être permise.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, de déclaration préalable), le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence en planté en retrait de manière à ne pas nuire à la sécurité.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l'objet à minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Espaces communs et parc public à préserver

Les espaces communs et parc public doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liés aux services publics (jeux d'enfants, abri-bus, point de tri, etc.).

Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver

Au moins 50% des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver doivent demeurer en espace vert de pleine terre.

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver dans le sous-secteur Nh est limitée à 12m² de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l'extension de constructions existantes et la création d'une annexe d'une hauteur de 3,5m maximum au point le plus haut.

Celles-ci devront s'inscrire au mieux dans l'enveloppe du groupement bâti où elles prennent place. Elles devront également, ainsi que les éventuels aménagements de sol, être conçus pour permettre la conservation des

végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

Espaces jardinés à constructibilité limitée des ensembles pavillonnaires peu denses

Au moins 50% des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver doivent demeurer en espace vert de pleine terre.

L'emprise au sol admissible au sein des espaces jardinés, franges et cœur de hameau à préserver est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure.

Celles-ci devront s'inscrire au mieux dans l'enveloppe du groupement bâti où elles prennent place. Elles devront également, ainsi que les éventuels aménagements de sol, être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégées au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnes, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation

des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

- A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
- A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Corridor écologique où la modification des éléments paysagers est soumise à déclaration

> Type d'intervention concerné

Toute intervention dans les secteurs délimités au titre du L151-23 au document graphique comme *corridors écologiques sensibles pour la trame verte* est soumise à déclaration préalable.

La nature du propriétaire (public, privé, exploitant agricole ou non), les caractéristiques de la haie (qu'elle soit associée à une parcelle agricole, une route, un jardin, etc) ainsi que sa longueur ou sa hauteur, ne modifie pas cette obligation de déclaration.

En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement une haie bocagère. Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer une haie identifiée sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet arrivé à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essoufflement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

> Critères utilisés pour statuer sur une demande d'arrachage

La décision d'opposition ou de non-opposition à la demande d'arrachage d'une haie ou d'arasement de talus sera prise en fonction :

- De la qualité, de la situation et de l'orientation de la haie par rapport aux enjeux écologiques, hydrauliques et paysagers ;
- De la densité des haies à proximité immédiate et de la présence de haies jouant un rôle similaire ;
- Du projet agricole ou paysager auquel est liée l'intervention : exigence fonctionnelle majeure, replantation prévue, etc.

> Cas entraînant un rejet de la demande

Les demandes d'arrachage de haie ou d'arasement de talus seront refusées si elles concernent :

- Les haies et la végétation situées dans les talwegs, le long des cours d'eau ou de leurs surfaces d'expansion en période de crue, et dont les essences et la morphologie contribuent à la biodiversité et à la continuité de ces cours d'eau ;

- Les haies qui **permettent de lutter contre les ruissellements et la diffusion des pollutions** (globalement perpendiculaire à la pente), notamment à l'aval de zones à forte pente ou peu infiltrantes en raison de la nature du sol ou du type de culture ;
- Les haies entourant les espaces urbanisés, qui **contribuent à l'insertion paysagère des constructions**, en constituant un socle paysager devant le bâti ou un arrière-plan végétal évitant aux constructions de se détacher au sein des espaces agricoles et naturels ;
- Les haies contribuant au **maintien d'un paysage bocager identitaire depuis les principaux axes de découverte du territoire**, en particulier la Route Bleue et Vélocéan ;
- Les haies constituant les **dernières continuités écologiques arborées possibles** à travers des secteurs où le maillage bocager est faiblement dense ;
- Des **linéaires particulièrement importants** de haies, en une fois ou par accumulation vis-à-vis des demandes antérieures.

> Exceptions prévues à la règle générale

Des exceptions pourront néanmoins être admises dans les cas suivants :

- Une ou plusieurs **haies à proximité immédiate jouent un rôle comparable** à celle dont l'arrachage est projeté et sont ainsi à même de suppléer à son rôle écologique, hydraulique ou paysager ;
- L'arasement de talus ou l'arrachage de haies prévu est **accompagné par un déplacement de talus et/ou une replantation de haies** d'essences locales de linéaire et d'intérêt écologique, hydraulique ou paysager équivalents à proximité ;
- **L'exigence fonctionnelle** pour l'exploitation agricole ou pour les services publics ou d'intérêt collectif **est sans commune mesure avec l'intérêt et/ou la longueur de la haie concernée**.

> Demandes d'arrachage partiel :

Elles pourront être autorisées quelle que soit la nature de la haie lorsqu'elles sont liées à la création d'un accès, à l'extension ou la création d'un bâtiment ou à une mise en valeur paysagère ou écologique, à l'exception des cas suivants :

- La percée créée dans la haie entraîne un impact paysager important (ex : percée visuelle depuis un monument ou un axe structurant vers un bâti ou un espace urbanisé peu qualitatif) ;
- La percée met à mal la fonction de rétention hydraulique de la haie (la demande ne pourra alors être acceptée que dans les conditions de l'alinéa précédent) ;
- La création de l'accès ou la localisation de l'extension/construction entraînant la percée dans la haie n'est pas justifiée au regard des solutions de substitution raisonnables.

Les pièces fournies dans le cadre de la demande d'autorisation devront être suffisamment précises pour pouvoir apprécier les critères et conditions définies ci-dessus.

ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

3 – Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édition est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Raccordement au réseau public d'assainissement:

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Absence d'un réseau public d'assainissement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux**

pluviales mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelque soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

CHAPITRE 2 : ZONE Ne - Espaces Remarquables au sens de la loi Littoral

CARACTERE DU SECTEUR (extrait du rapport de présentation)

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal 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 activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend un **secteur Ne**, correspondant aux espaces naturels remarquables au sens de la loi Littoral, lui-même réparti en deux sous secteurs :

- **Ne1** pour les espaces à très forte sensibilité écologique, en particulier les trois Zones de Protection Spéciale NATURA 2000 et les deux ZNIEFF de type 1 : « Héronnière de Villeneuve » et « butte et étang de Kercabus ». Ce sous-secteur est conçu pour garantir la préservation de ces réservoirs de biodiversité
- **Ne2** pour les espaces naturels à fort enjeu paysager et patrimonial, notamment les parties naturelles des sites inscrits et classé de la commune. Ce secteur autorise sous conditions l'évolution du bâti agricole dans les conditions prévues par la loi Littoral.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations	
*	Exploitation agricole et forestière (1)(2)	*	Exploitation Agricole (1)(2)
X	Habitation	X	Logement
X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail
		X	Commerce de gros
		X	Hébergement hôtelier et touristique
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics (3)	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement
		X	Salles d'art et de spectacles
		X	Autres équipements recevant du public
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie
		X	Centre de congrès et d'exposition
		X	Entrepreneur
		X	Bureau

Dans les sous-secteurs Ne1 et Ne2 sont de plus interdits toutes utilisations et modes d'occupation du sol non précisés dans ce qui suit dans le respect des dispositions de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces naturels remarquables au sens de la loi Littoral, notamment :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le camping pratiqué isolément et le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs
- A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les interdictions prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).
- Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation par les eaux superficielles**, les nouvelles constructions à usage de logement sont interdites.
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble des secteurs Ne :

A l'intérieur du périmètre concerné par le **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, les conditions applicables à certaines occupations ou utilisations du sol prévues par le règlement doivent être respectées (Cf. PPRL en annexe du dossier de PLU).

Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation par les eaux superficielles**, les constructions et aménagement permis par le secteur Ne ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...)

(3) – Conformément aux articles L121-4 à 6 et R121-5 du Code de l'Urbanisme, Les **constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics** sont autorisées dans le secteur Ne à condition de correspondre à une des catégories suivantes :

- Installations et constructions strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale ou à la sécurité civile
- Les installations, constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative au sein des limites administratives des ports de la Baule-le Pouliguen et du Croisic
- Les aménagements et équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux naturels, notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales visant à limiter l'impact de ces eaux sur le marais ;
- 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 mobilier 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

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Dans le secteur Ne1 :

(1) – Les annexes agricoles liées et nécessaires aux paludiers dans les marais salants sont autorisées en conformité avec l'article R121-5 4°b) dans les conditions suivantes :

- être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- être en harmonie avec le site et les constructions existantes en respectant le schéma joint dans le chapitre 9 du titre 5 du présent règlement et les conditions d'implantations définies au 2.1.

Dans les espaces appartenant au Domaine Public Maritime, toute occupation du sol est de plus soumise à autorisation de son gestionnaire.

Dans le secteur Ne2 :

(2) – L'extension limitée des constructions et installations liées et nécessaires aux activités économiques agricoles sont autorisées en conformité avec l'article R121-5 3° à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances

ARTICLE NE 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Limiter la possibilité d'extension ou de création de bâtiments agricoles pour tenir compte de la sensibilité des milieux et des nécessités de l'activité :

Dans le secteur Ne1

Les annexes agricoles liées et nécessaires aux paludiers doivent respecter le schéma joint dans le chapitre 9 du titre 5 du présent règlement.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel mesurée au point le plus haut depuis le terrain naturel est limitée à 3 mètres.

L'emprise au sol maximale est limitée à 12m²

Dans le secteur Ne2

L'extension des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à une augmentation d'emprise au sol maximale de 20% limitée à 50 m².

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à celle de la construction existante et ne peut en tout cas dépasser 9m au point le plus haut.

2 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique.

ARTICLE NE 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent qu'en dehors du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

1 – Implantations, volumes, façades et toitures des constructions agricoles et d'activités

Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à s'intégrer au mieux aux structures paysagères existantes.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse avec les constructions existantes et dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisies en fonction de l'environnement de la construction et des constructions existantes. Les teintes sombres seront préférées en lisière de boisements et les teintes claires lorsque l'arrière-plan est constitué de culture.

Les annexes nécessaires aux paludiers dans les marais salants seront construites suivant le schéma détaillé au chapitre 9 du titre V du présent règlement.

2 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.

Murs et clôtures anciens :

Les clôtures et murs anciens doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et

de mise aux normes d'accessibilité, ou aux dispositions incluses dans un secteur d'OAP. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Type de clôtures autorisées:

- Aucune clôture.
- Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions implantées en limite séparative et de leurs abords sur un linéaire maximum de 5 mètres par limite à partir de la construction.
- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Ganivelle, brande et clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

Clôtures nécessaires à l'activité agricole ou à la gestion d'un espace naturel :

Le choix des types de clôtures et dispositifs d'accès utilisés répondra aux nécessités de l'activité agricole ou de gestion des sites naturels. Ils devront être adaptés au contexte dans lequel ils s'inscrivent (sensibilités écologiques, patrimoniales ou paysagères, proximité des habitations ou d'itinéraires de circulation, etc.)

ARTICLE NE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, de déclaration préalable), le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et

- des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence en retrait ou planté de manière à ne pas nuire à la sécurité.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 10 mètres de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Mares et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions, extensions des constructions existantes ou aménagements y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et les exhaussements du sol, dépôts divers, assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception des cas suivants :

- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - A la défense nationale ou à la sécurité civile
 - A la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- 2 Les interventions et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non

polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

- A la conservation, la protection, la gestion (salicole notamment) ou la restauration écologique de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE NE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

1 – Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

2 – Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

3 – Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE NE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édition est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE NE 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

Réseau électrique et gaz

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Elle sera également raccordée au gaz lorsque le réseau existe à proximité. Les réseaux de gaz et électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

2. Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Raccordement au réseau public d'assainissement:

Toute construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées domestiques ou assimilées domestiques** doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas d'une construction ou installation nouvelle générant des **eaux usées assimilées domestiques**, elle a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif **dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation**. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le **raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement** est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Absence d'un réseau public d'assainissement :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un **dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière. Dans le cas d'une opération d'ensemble, cette gestion pourra être totalement ou en partie mutualisée sur le terrain d'assiette de l'opération.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet. Cette règle ne s'applique pas dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Obligations de rétention et de régulation des eaux pluviales :

Les **ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales** doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à **3 litres/seconde/hectare** ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies au règlement de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³.

A ce titre, un contrôle précis des **modalités de raccordement** de la construction aux réseaux publics d'eau pluviale ainsi que du **traitement prévu des eaux pluviales** mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

Définition de l'installation de gestion des eaux pluviales :

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire,...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eau pluviale peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par CAP Atlantique ou la Commune.

**TITRE V – DISPOSITIONS
PRECISANT DES ELEMENTS
PARTICULIERS DU
REGLEMENT DES DIFFERENTS
ZONES**

CHAPITRE N°1 : DEFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Agglomération : la notion d'agglomération correspond aux espaces situés entre les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération (elle est donc indépendante des zones Urbaines définies par le PLU).

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (*ex : garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses*). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Annexe de petite taille : le règlement distingue dans certains cas des annexes de petite taille, qui doivent dans ce cas avoir une emprise au sol maximale de 12 m² et une hauteur maximale de 3,5 mètres.

Attique (étage attique) : Étage placé au sommet ou au milieu d'un édifice, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction. Il présente ainsi une autonomie de volume et un retrait a minima vis-à-vis d'une façade sur voie.

Bande principale (zone UA) : La bande d'implantation dite « principale » s'étend jusqu'à 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées pour le secteur UA. Cette distance est réduite à 12 mètres pour le sous-secteur UAb.

Les voies de desserte interne créées à l'occasion de l'opération n'engendrent pas de bande principale, sauf si elles correspondent à des voies ayant vocation à rejoindre à terme le domaine public, notamment parce qu'elles sont prévues par les OAP. De même, les chemins essentiellement piétons ou cyclables ou réservés à des circulations spécifiques (agricole, secours, etc.) n'engendrent pas de bande principale.

Pour les emprises publiques, seules celles régulièrement ouvertes à la circulation et vis-à-vis desquelles les constructions ont vocation à s'ouvrir, comme une place ou un parc, sont considérées comme engendrant une bande principale.

Bande secondaire (zone UA) : La bande d'implantation dite « secondaire », s'étend au-delà de 15 mètres (12 mètres pour le secteur UAb) à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.

Bande de constructibilité supplémentaire (zone UBa) : La bande de constructibilité supplémentaire s'étend sur 15 mètres à partir du recul observé par la construction vis-à-vis des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées pour le secteur UBa.

Les voies de desserte interne créées à l'occasion de l'opération ne peuvent engendrer une bande de constructibilité supplémentaire, sauf si elles

correspondent à des voies ayant vocation à rejoindre à terme le domaine public, notamment parce qu'elles sont prévues par les OAP. De même, les chemins essentiellement piétons ou cyclables ou réservés à des circulations spécifiques (agricole, secours, etc.) n'engendrent pas de bande de constructibilité supplémentaire.

Pour les emprises publiques, seules celles régulièrement ouvertes à la circulation et vis-à-vis desquelles les constructions ont vocation à s'ouvrir, comme une place ou un parc, sont considérées comme pouvant engendrer une bande de constructibilité supplémentaire.

Bande d'interface (zone UEa1) : La bande dite « d'interface » est un espace relativement ouvert qui constitue une transition paysagère avec l'espace public et qui organise l'accueil sur le site. Elle s'étend jusqu'à 12 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.

Bande principale (zone UEa1) : La bande d'implantation dite « principale » accueille les constructions principales de l'unité foncière et les espaces extérieurs associés. Elle s'étend au-delà de 12 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.

Bâti ancien : Est considéré comme bâti ancien au sens du présent règlement tout bâtiment dont la construction est antérieure à 1945.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme) : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination : Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Construction (Lexique national de l'urbanisme) : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction principale ou secondaire : la construction principale est celle qui présente le volume le plus important et qui accueille les activités les plus significatives. Par déduction, les constructions secondaires seront de dimensions moindres et concerneront des annexes, des bâtiments d'accueil, des stockages, etc.

Il ne peut y avoir de construction secondaire sans construction principale.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme) : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le

coefficent d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol et la surface de l'unité foncière comprise au sein de la zone considérée.

Espace vert de pleine terre : Pourcentage de l'unité foncière devant rester en pleine terre, à savoir enherbée, plantée ou bêchée avec une profondeur de terre végétale minimale de 80cm.

Extension (Lexique national de l'urbanisme) : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade (Lexique national de l'urbanisme) : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit (Lexique national de l'urbanisme) : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Faîte : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants. Le faîte de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteurs)

Hauteur par rapport au terrain naturel (d'après le Lexique national de l'urbanisme) (Sauf mention contraire, les hauteurs définies par le présent règlement le sont toujours par rapport au terrain naturel) : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande (rappel : il est interdit de modifier le terrain avant l'obtention de l'autorisation), jusqu'au sommet de façade (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

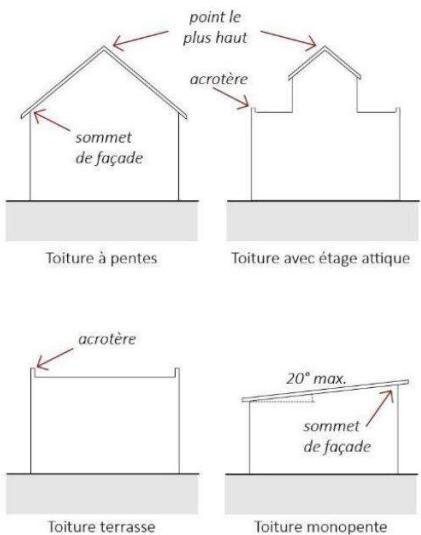
Hauteur au sommet de façade : la hauteur au sommet de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant).

Hauteur à l'acrotère : la hauteur à l'acrotère est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses. Pour un nombre d'étage égal, l'acrotère sera a priori plus haut que le sommet de façade d'une construction avec toiture à pente, ce qui explique ce point de référence spécifique dans le règlement.

Hauteur au point le plus haut : différence d'altitude maximale admise entre le point le plus haut de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

> Points de référence pour les règles de hauteur en fonction des types de toitures



Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme) : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limite d'alignement ou limite sur voies / rues : limite entre l'unité foncière et les voies et emprises publiques.

Limite principale (zone UH) : C'est la limite désignée par le porteur de projet en fonction du bâti existant, de l'ensoleillement, du contexte et de son projet, à proximité de laquelle va être édifiée la construction principale de l'unité foncière. Elle peut être une limite séparative ou la limite sur rue.

Limite de dégagement (zone UH) : C'est la limite située à l'opposé de la limite principale, vis-à-vis de laquelle un recul devra être respecté dans les conditions définies par le règlement.

Limite secondaire (zone UH) : Ce sont toutes les autres limites qui ne sont pas la limite principale ou la limite de dégagement.

Local accessoire (d'après le Lexique national de l'urbanisme) : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Sa surface demeure limitée vis-à-vis de celle-ci. Le local accessoire a une destination qui diffère de la construction principale tout en étant directement liée à son fonctionnement : espace de vente et d'exposition pour une activité industrielle, bureaux rattachés à entreprise de construction, loge de gardien pour une entreprise, atelier ou professionnel au sein d'un logement, etc. (cette notion est donc à différencier de celle de bâtiment accessoire ou annexe, détaché du bâtiment). Au sens du règlement, ces locaux accessoires ont la même destination que la construction principale. La réintégration d'un logement de gardien aux espaces professionnels de l'entreprise ne constitue pas un changement de destination. En revanche sa transformation en logement indépendant en constitue un et doit être autorisé par le règlement de zone.

Marge de recul pour les règles de clôture : Les règles définissant les types de clôtures possibles à l'alignement de la voie s'appliquent également le long des limites séparatives lorsque la construction est implantée en retrait de la voie. La distance entre l'alignement de la rue et la construction est la marge de recul. Sur cette distance, le traitement des limites séparatives est similaire à celui de la limite sur rue.

Opération d'ensemble : Cette expression signifie que le projet comporte plusieurs unités (nouvelles parcelles, logements, locaux commerciaux, etc.) réunies au sein d'une composition globale, prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs et locaux annexes nécessaires au projet, et faisant l'objet d'une demande d'urbanisme unique. Ce terme ne fait donc pas référence à une procédure particulière.

Parement : matériaux de surface visible d'une construction.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Piscine enterrée liée à une habitation : le règlement distingue dans certains cas les piscines enterrées des autres annexes (surface et calcul de l'emprise au sol maximale). En revanche, les piscines couvertes (structure de plus de 1m80) suivent les règles des autres annexes.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement ou à distance d'une limite séparative

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Toiture terrasse ou à faible pente : Pour l'application du présent règlement, les toitures dont la pente est inférieure à 20% sont considérées de la même façon.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Dans le cas de copropriétés horizontales existantes, les règles seront appliquées au niveau de chaque lot individuel.

Lorsqu'une limite de zone coupe une unité foncière, seule la partie de l'unité foncière à l'intérieur de la zone est prise en compte pour le calcul des différentes règles (coefficients d'emprise au sol et de pleine terre notamment).

Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme) :

La **voie** s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée), et qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'**emprise publique** correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Pour l'application du présent règlement, notamment des règles de recul et de bande de constructibilité, des précisions peuvent être apportées sur leur application en fonction de la nature des voies et emprises publiques riveraines du site.

CHAPITRE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 2.4 des différentes zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions à usage d'habitation	En deçà de 70m ² de surface de plancher : une place Au-delà de 70m ² de surface de plancher : 2 places par logement ou 1 place par tranche commencée de 50m ² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à un ratio moyen de 1,7 place par logement, à l'exception du secteur 1AUBmn où ce ratio minimal est fixé à 1,5, et des secteurs 1AUB compris dans l'OAP 1 : « Ilot Versailles / Parc de l'hôpital » où ce ratio minimal ne s'applique pas.
Hébergement (Foyer de personnes âgées et maison de retraite, résidences services, etc.)	1 place pour 250 m ² de surface de plancher minimum
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 151-35 du code de l'urbanisme	1 place par logement ou pour 3 places d'hébergements en EHPAD ou résidence universitaire
EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	
	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.
ACTIVITES :	
Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Bureau, Centre de congrès et d'exposition	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Commerce de gros, entrepôt, industrie,	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Restauration, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher à cet usage
Campings et parcs résidentiels de loisirs	Une place par emplacement ou lot + 1 par tranche de 5 emplacements ou lots. La mutualisation des stationnements sera favorisée et au moins 15% des places demandées seront regroupées sur des parkings ouverts autour des espaces communs (accueil en particulier).

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

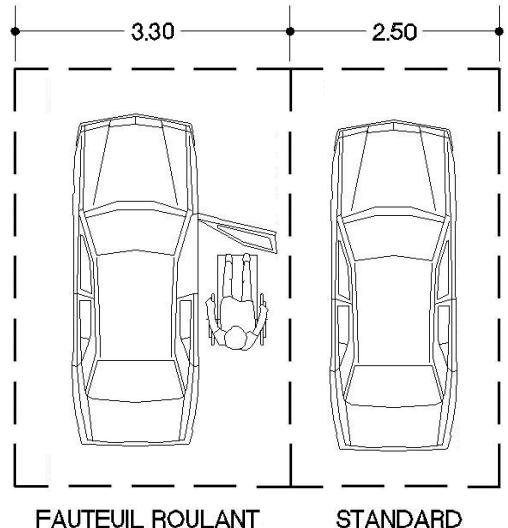
**INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC**

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



**INSTALLATIONS EXISTANTES
OUVERTES AU PUBLIC**

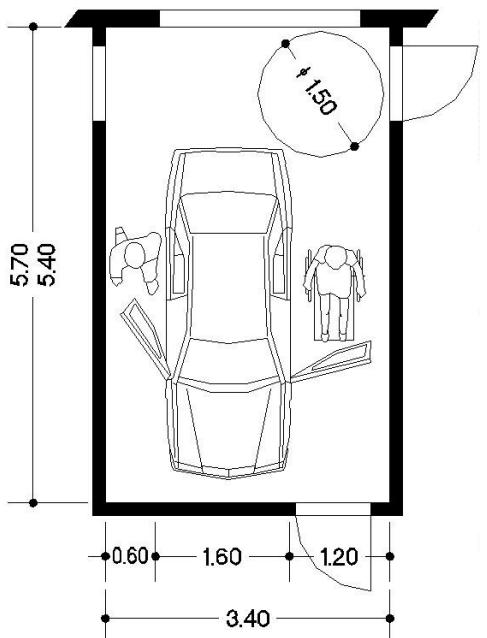
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

**BATIMENTS D'HABITATION
COLLECTIFS NEUFS**

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

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

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



CHAPITRE N°3 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMENAGEMENT	Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte de la commune	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économies en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace urbain cohérent (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
	Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voie, place...).
		Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limitier l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
	Prendre en compte l'offre de services et les circulations dans le site où s'insère l'aménagement	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.
	Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son site d'implantation pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accèsibilité pour tous, la mobilité douce et les transports mutualisés.		
BATIMENT NEUF	Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
	Améliorer la qualité du bâti	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Sud-Est au Sud-Ouest.
		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les pieds de façades et les façades.
	Accroître l'efficacité des installations techniques	Puits canadien/ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.

		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
	Construire des bâtiments « écologiques »	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.
			Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des matériaux utilisés et privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
BATIMENT A REHABILITER	Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
		Qualité des ouvertures	Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieures pour tendre vers un confort d'été).
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

CHAPITRE N°4: Listes des essences locales préconisées et des espèces invasives interdites

Type de milieu en contact	Catégorie	Nom scientifique	Nom commun	Hauteur	Largeur	Utilisation
Marais salant	ARBUSTES	<i>Atriplex halimus</i>	Arroche marine	2,5	2	Talus, sol non soumis à la marée
		<i>Tamarix gallica</i>	Tamaris de France	4	3	Talus bord de fossés, supporte l'inondation hivernale ou par la marée
		<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux	10	8	Milieux humide non salés, supporte les embruns
		<i>Hippophae rhamoides</i>	Argousier	2,5	2	Milieux humides à sec, supporte les embruns
		<i>Lycium barbarum</i>	Lyciet	2	2	Talus, sol non soumis à la marée
		<i>Punus spinosa</i>	Prunellier	4	3	Talus bord de fossés, supporte l'inondation hivernale
		<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine	6	4	Talus bord de fossés, supporte l'inondation hivernale
		<i>Genista tinctoria</i>	Genêt des teinturiers	3	2	Talus bord de fossés, supporte l'inondation hivernale
Marais non salé	ARBRES	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	25	20	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	20	12	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	25	15	Bord des fossés, haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	20	12	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Betula pubescens</i>	Bouleau pubescent	10	8	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	10	10	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Prunus avium</i>	Merisier	15	15	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux	10	8	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
INTERFACES URBAINES	ARBUSTES LOCAUX	<i>Rhamnus frangula</i>	Bourdaine	2,5	2	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	4	4	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Ribes sanguineum</i>	Groseiller sanguin	1	0,8	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	2	2	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Salix viminalis</i>	Osier	3	3	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Viburnum opulus</i>	Obier	4	3	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine	6	4	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Ulex minor</i>	Ajonc nain	1	1,5	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Genista tinctoria</i>	Genêt des teinturiers	2	1	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Genista anglica</i>	Genê D'Angleterre	1	1,5	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	4	3	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Salix repens</i>	Saule rampant	0,8	1	Bord des fossés,des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	4	3	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun cathartique	3	3	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
INTERFACES URBAINES	GRIMPANTES	<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	5	4	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille	2,5	1	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	5	4	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine	6	4	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	4	4	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux	10	8	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		<i>Ulex europeaeus</i>		2	2	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		<i>Cytisus scoparius</i>		2	2	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		<i>Rosa canina</i>		3	é	Haies, talus, chemins, lisières des bois
		<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille	2,5	1	Haies, talus, chemins, lisières des bois

Le tableau ci-dessous détaille les espèces considérées comme invasives sur le territoire

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filiculoides Lam.	Azolle fausse fougère
	Hydrophyte immergée	Egeria densa Planchon	Egerie dense
		Elodea canadensis Michaux	Elodée du Canada
		Elodea nuttallii (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
	Amphibie vivace	Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
		Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
		Hydrocotyle ranunculoides L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule
	Herbacée annuelle	Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grande fleur
2		Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie faux pourpier
		Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil
		Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise
	Herbacée pluriannuelle	Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsamine de Balfour
		Impatiens capensis Meerb	Balsamine du Cap
		Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya
	Herbacée vivace	Impatiens parviflora DC.	Balsamine
		Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase
		Petasites fragrans	Pétasite odorante
		Petasites hybridus	Pétasite hybride
		Polygonum polystachyum Meissn	Renouée à épis nombreux
		Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon
		Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline
		Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême
	Arbuste	Baccharis halimifolia L.	Sénéçon en airbre
	Hydrophyte flottante	Eichornia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
		Lemna minor H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
		Lemna turionifera Landolt	Lenticule à turion
		Pistia stratiotes L.	Laïtue d'eau
	Herbacée annuelle	Bidens connata Willd.	Bident soudé
		Bidens frondosa L.	Bident feuillé
		Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Claytonie perfoliée
		Coryza bonariensis (L.) Cronq.	Vergérette de Buenos Aires
		Coryza canadensis (L.) Cronq.	Vergérette du Canada
		Coryza floribunda H.B.K.	Vergérette à fleurs nombreuses
		Coryza sumatrensis (Retz) E. Walker	Vergérette de Sumatra
		Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratielle
	Herbacée vivace	Allium triquetrum	Ail à trois angles
		Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé
		Aster novi-belgii gr.	Aster de Virginie
		Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster éailleux
		Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière
		Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde comestible
		Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la Pampa
		Cotula coronopifolia L.	Cotule pied de corbeau
		Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique
		Seneio inaequidens DC.	Sénéçon du Cap
	Graminée vivace	Paspalum dilatatum Poiret	Millet bâtarde
		Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis
		Spartina alterniflora Loisel	Spartine à feuilles alternes
		Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine anglaise
		Buddleja davidi Franchet	Buddléia du père David
		Prunus laurocerasus L.	Laurier palme
		Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs
	Arbuste	Acer negundo L.	Erable negundo
		Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailanthe

CHAPITRE N°5 : BATIMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré au titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

En cas d'intervention sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

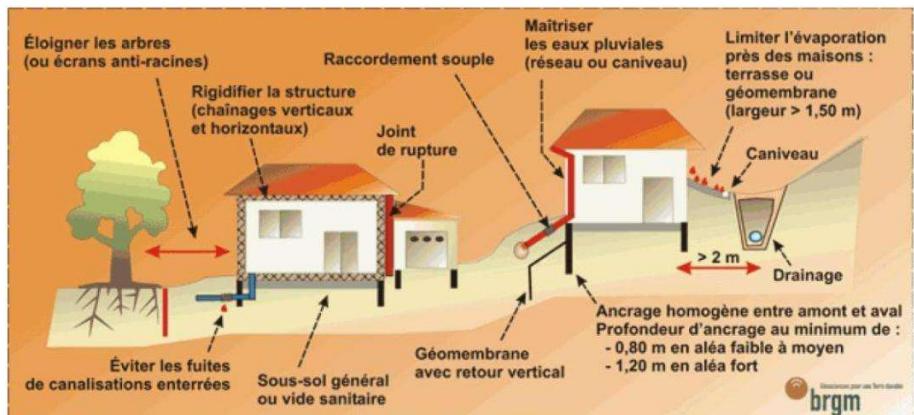
Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

CHAPITRE N°6 :

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT

La commune de Guérande est sujette à un risque de mouvement de terrain du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site www.argiles.fr explique comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière

différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Source : BRGM / www.argiles.fr / juillet 2013

CHAPITRE N°7 : PRESCRIPTIONS LIEES A L'APPLICATION DU SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

La commune de Guérande est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée :

- RD 213 classée dans le réseau principal de catégorie 1 et également classée route à grande circulation,
- RD 774 classée dans le réseau principal de catégorie 1 et également classée route à grande circulation depuis le rond-point de Villeneuve jusqu'à la limite nord de la commune, puis au réseau principal de catégorie 2 du rond-point de Villeneuve jusqu'à la limite sud de la commune,
- RD 1774 et 99 classées dans le réseau principal de catégorie 2,
- RD 192 classée dans le réseau de desserte locale 1,
- RD 45, 47, 48, 51, 92, 233, 247, 252 classées dans le réseau de desserte locale 2

Le schéma routier départemental fixe des orientations basées sur cette réglementation afin de protéger le réseau routier départemental. Ainsi, à chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, à observer hors agglomération, concernant la création de nouveaux accès et l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales. Les marges de recul s'appliquent uniquement hors agglomération

Hors agglomération, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 2.1 et 3.1 du règlement de la zone :

Hiérarchisation des routes départementales	Créations d'accès (article 3.1 du règlement)	Reculs (article 2.1 du règlement)
Réseau principal de catégorie 1 (RP1)	Toute création d'accès est interdite	Hors agglomération, les constructions doivent respecter les reculs suivants : - 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit (habitation, établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme) - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit
Route à grande circulation (RGC)		Conformément à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autres de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 mètres de part et d'autres de l'axe des autres routes classées à grande circulation
Réseau principal de catégorie 2 (RP2)	Toute création d'accès est interdite hors agglomération	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
Réseau de desserte locale 1 (RDL1)		
Réseau de desserte locale 2 (RDL2)	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

Dans l'hypothèse d'une demande de dérogation conformément à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, la dérogation ne pourra pas être inférieure aux reculs préconisés par le Département.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement de zone et que leur implantation ne réduise pas le recul du bâtiment existant.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits à l'exception des changements de destination d'un bâtiment à activité sensible au bruit vers une activité non sensible au bruit.

Cas particuliers :

Des reculs différents sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)
- Les serres agricoles devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale
- L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mat. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis à la distance de sécurité précitée, à savoir 7 mètres à compter du bord de la chaussée.

Clôtures aux abords des routes départementales :

Conformément à l'article 31 du Règlement de voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

CHAPITRE N°8 : INFORMATION RELATIVE AU RISQUE RADON

La commune de Guérande est considérée comme présentant un risque moyen à élevé en ce qui concerne le risque lié au Radon. Le présent chapitre apporte des éléments de sensibilisation sur ce risque, issus de la base de connaissance de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN). Le site <http://www.irsn.fr> comporte une information plus détaillée sur ces questions.



Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement

Le radon dans les bâtiments

La présente brochure est destinée aux professionnels du bâtiment

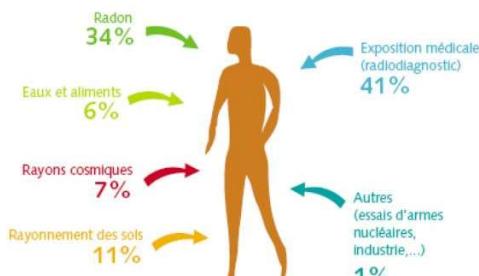


Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il provient de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Il est présent partout à la surface de la Terre et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Il migre du sol jusqu'à l'atmosphère où sa concentration varie fortement dans l'espace et dans le temps (en fonction notamment de la géologie, des conditions météorologiques,...). Il a tendance à s'accumuler dans les espaces clos et notamment dans les bâtiments. En se désintégrant, le radon émet des particules (α) et engendre des descendants solides eux-mêmes radioactifs (polonium 218, plomb 214, bismuth 214,...).

Le radon, toutefois loin derrière le tabac, est un des agents du cancer du poumon. C'est ce risque qui motive la vigilance à son égard dans les habitations. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces derniers peuvent se déposer le long des voies respiratoires.

L'inhalation du radon et de ses descendants représente le tiers de l'exposition moyenne de la population aux rayonnements ionisants. Il constitue, pour la population française, la première cause d'irradiation parmi les sources naturelles de rayonnement (rayons cosmiques, sols, eaux et aliments, radon).

Origine des données
UNSCEAR 1993 et IPSN



1

L'exposition au radon des occupants des bâtiments

La population passe plus de 80% de son temps à l'intérieur des bâtiments, d'où l'importance de connaître les concentrations en radon dans les constructions et l'exposition au radon des occupants.

■ La caractérisation du radon

Le radon est caractérisé par sa concentration dans l'air. Celle-ci est exprimée en Bq/m^3 ^{*}. Elle est très variable selon le lieu, l'heure ou la saison. Le risque de cancer lié au radon est proportionnel au temps d'exposition et à la concentration en radon.

■ Les recommandations d'action

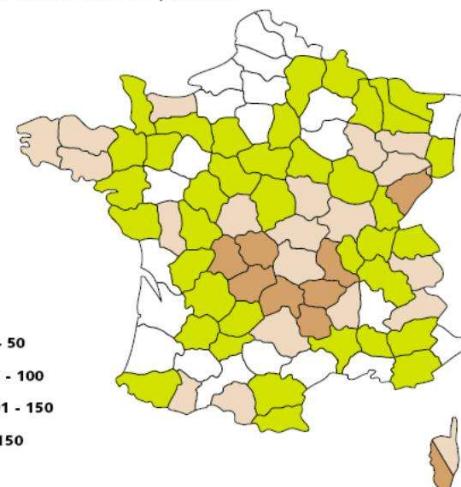
L'Union européenne recommande la mise en œuvre d'actions correctives lorsque la concentration moyenne annuelle en radon dans un bâtiment dépasse $400 \text{ Bq}/\text{m}^3$. En outre, elle recommande que les bâtiments neufs soient conçus afin que cette concentration moyenne annuelle n'excède pas $200 \text{ Bq}/\text{m}^3$. Les pouvoirs publics français, prenant en compte l'avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, ont retenu la valeur de $1\,000 \text{ Bq}/\text{m}^3$ en moyenne annuelle comme seuil d'alerte et également la valeur indicative de $400 \text{ Bq}/\text{m}^3$ en moyenne annuelle comme objectif de précaution.

■ Mesure du radon dans les habitations françaises

Sur la base d'extrapolations à partir des mesures réalisées par l'IPSN, on estime qu'il y aurait en France 60 000 bâtiments où la concentration moyenne annuelle est supérieure à $1\,000 \text{ Bq}/\text{m}^3$, et 300 000 bâtiments où la concentration moyenne annuelle est supérieure à $400 \text{ Bq}/\text{m}^3$.

Pour évaluer l'exposition de la population française, l'IPSN réalise en relation avec les pouvoirs publics depuis plusieurs années des campagnes de mesure du radon dans les habitations. La moyenne par département des concentrations de radon dans l'air des habitations est représentée dans la cartographie ci-contre. Les écarts autour de cette moyenne peuvent être très importants. Par exemple, dans certains départements, les concentrations s'échelonnent entre quelques becquerels par mètre cube et plusieurs milliers de becquerels par mètre cube.

Moyennes départementales
des concentrations de radon
en Bq/m^3 dans l'habitat français

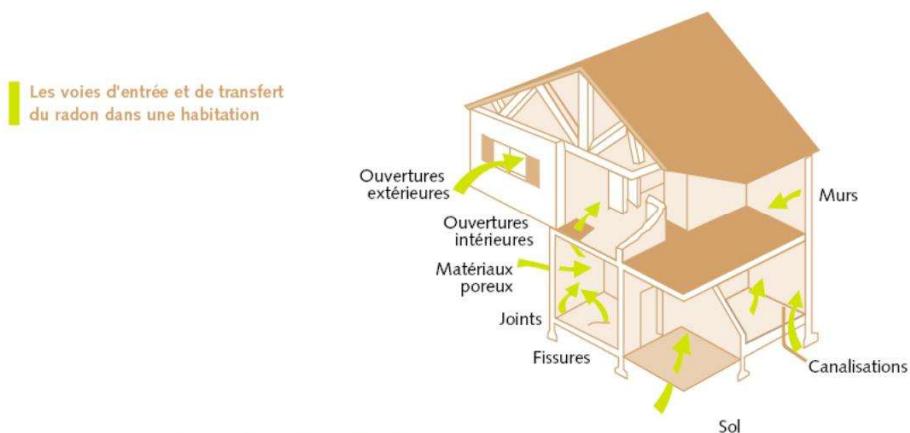


*
 Bq/m^3
becquerel
par mètre cube :
1 Bq correspond
à une désintégration
par seconde.

2 Diagnostic des bâtiments

■ Les mécanismes d'entrée du radon dans les bâtiments

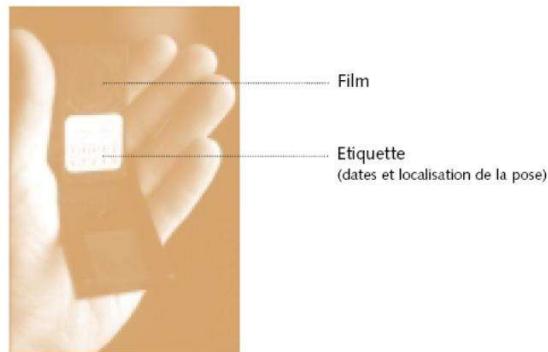
La principale source de radon est le sol sur lequel le bâtiment est construit. Ce dernier est généralement en dépression par rapport au sol, ce qui a tendance à favoriser le transfert du radon du sol vers le bâtiment. Il existe des voies préférentielles d'entrée du radon. Elles dépendent des caractéristiques de construction du bâtiment : construction sur sous-sol, terre-plein ou vide sanitaire, séparation plus ou moins efficace entre le sol et le bâtiment (terre battue, plancher, dalle en béton), défauts d'étanchéité à l'air du bâtiment (fissures et porosité des murs et sols, défauts des joints), existence de voies de transfert entre les différents niveaux (passage de canalisations, escalier,...). Le mode de vie des occupants n'est pas non plus sans influence (par exemple, ouverture plus ou moins fréquente des portes et des fenêtres).



■ La mesure du radon dans les bâtiments

La concentration moyenne de radon se mesure à l'aide d'un dosimètre intégrateur. Il fonctionne comme un film photographique. Les particules alpha (α) émises par le radon heurtent le film du dosimètre. L'analyse de ce film permet d'identifier et de compter les traces des particules alpha (α) provenant de la désintégration du radon. La mesure doit être effectuée dans les pièces de vie sur une période représentative du mode d'occupation habituel (de l'ordre de deux mois). Son coût est d'environ 200 F. Des dosimètres radon sont commercialisés par différentes sociétés.

Exemple de dosimètre intégrateur



3 Les techniques de réduction du radon dans les bâtiments

Les actions concernent les bâtiments existants mais également les nouvelles constructions.

Chaque bâtiment est un cas particulier. Aussi faut-il établir un diagnostic du bâtiment par une analyse des caractéristiques de construction avant d'appliquer une technique de réduction du radon. Des techniques simples sont mises en œuvre dans un premier temps, complétées, si nécessaire, par des moyens plus élaborés.

En pratique, les techniques de réduction du radon sont de deux sortes :

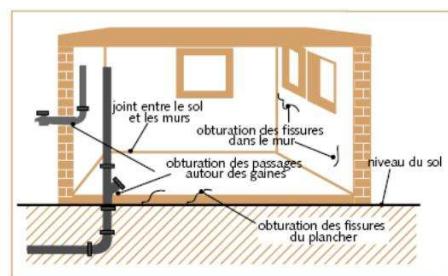
- les techniques traitant la cellule habitée ;
- les techniques traitant l'interface entre le sol et le bâtiment.

Les méthodes communément adoptées reposent sur deux principes qui sont généralement combinés :

- la dilution du radon : elle se produit en augmentant le renouvellement de l'air dans les pièces ;
- l'inversion du rapport de pression entre l'intérieur et l'extérieur (dans le bâtiment ou au niveau de son interface avec le sol) : elle vise à empêcher la pénétration du radon dans le bâtiment.

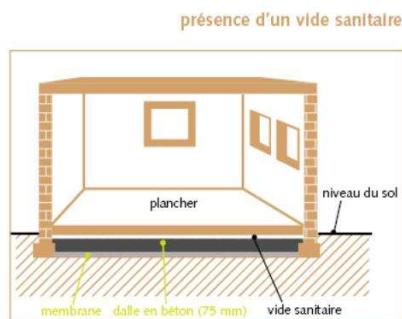
■ Les techniques préliminaires d'étanchéification

Les techniques consistant à obturer les fissures, les passages de canalisations ou à couvrir le sol peuvent se révéler insuffisantes mais elles sont un préalable pour que les autres techniques éventuellement mises en œuvre soient efficaces.

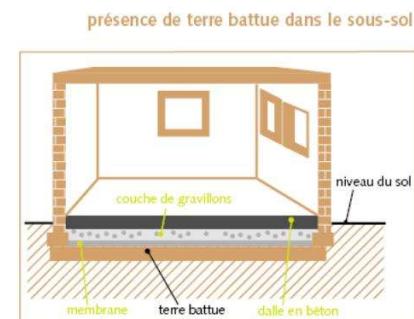


Exemple d'étanchéification des voies d'entrée du radon

Exemple d'étanchéification du sol



présence d'un vide sanitaire

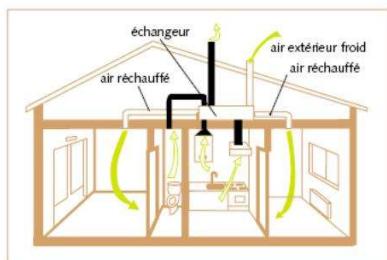


présence de terre battue dans le sous-sol

■ Les techniques traitant la cellule habitée

Le traitement de la cellule habitée consiste en général à augmenter le renouvellement d'air du bâtiment (ventilation naturelle ou mécanique). Cette solution modifie peu la pénétration du radon dans le bâtiment mais favorise une dilution du gaz et son évacuation.

En revanche, l'utilisation d'une ventilation simple flux par insufflation ou double flux en déséquilibre permet de diluer le radon et vise à empêcher sa pénétration dans le bâtiment, en mettant le rez-de-chaussée en surpression par rapport au sol. L'efficacité des techniques de ventilation de la cellule habitée dépend du bâtiment considéré, du comportement de l'occupant et du climat.

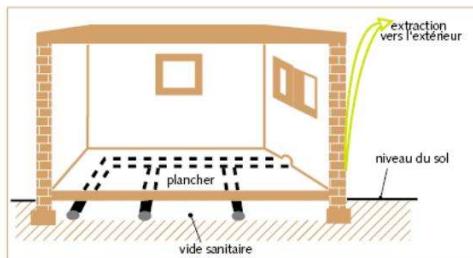


Exemple de ventilation mécanique double flux en déséquilibre

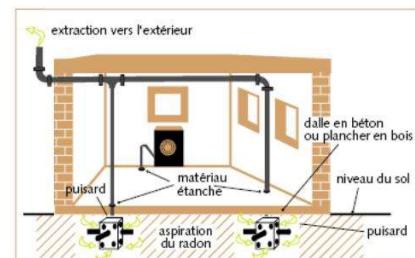
■ Les techniques traitant l'interface entre le sol et le bâtiment

Ces techniques doivent être adaptées au type d'interface rencontré et compatibles avec le système de ventilation existant dans le bâtiment. En présence d'un vide sanitaire, ce dernier peut être ventilé ou mis en dépression, ce qui a pour effet de diluer la concentration en radon de l'air entrant dans le bâtiment. Lorsque les bâtiments sont construits sur terre-plein, les techniques les plus efficaces sont celles qui permettent l'extraction du radon du sol par sa mise en dépression.

Exemple de mise en dépression dans le vide sanitaire



Exemple de mise en dépression dans le sol



■ Précautions

L'utilisation de systèmes induisant une circulation d'air froid dans le sol sous le bâtiment, zone initialement hors gel, peut entraîner en hiver le gel de canalisations situées dans cette zone.
L'utilisation d'un système de dépressurisation du sol peut induire une dépression locale non négligeable dans le bâtiment au-dessus de la dalle. Cette dépression peut alors entraîner le refoulement d'une chaudière ou d'une cheminée lors de la mise en route et des risques d'intoxication par les gaz de combustion.

■ Les entreprises

Les entreprises principalement concernées sont :

- des entreprises de maçonnerie ou d'étanchéité pour les travaux sur le bâti ;
- des entreprises de génie climatique pour la mise en place des techniques mécaniques.

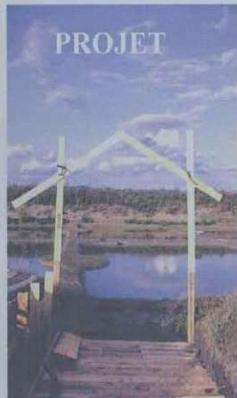
■ Appréciation de l'efficacité des techniques de réduction

Il est important de vérifier, par de nouvelles mesures de la concentration du radon (dans les mêmes conditions que les mesures initiales), l'efficacité et, régulièrement, la pérennité des solutions mises en œuvre.

CHAPITRE N°9 : PRESCRIPTIONS LIEES AUX CABANES DE PALUDIERS

Les prescriptions qui suivent ont été définies par la DREAL Pays de Loire (anciennement DIREN) lors de l'élaboration de la charte de gestion du site classé des Marais Salants de Guérande. Elles constituent une base de travail imposée par le PLU pour la réalisation de ces petits ouvrages professionnels, tout en sachant que ces projets devront recevoir une autorisation spéciale au titre du site classé, intégrant les enjeux des sites Natura 2000.

CHARTE DE GESTION DU SITE CLASSE
DES MARAIS SALANTS DE GUERANDE



DOCUMENT CONSEIL
POUR L'IMPLANTATION
DE CABANES

DIREN DES PAYS DE LA LOIRE

CHARTE DE GESTION DU SITE CLASSE
DES MARAIS SALANTS DE GUERANDE

DOCUMENT CONSEIL
POUR L'IMPLANTATION
DE CABANES

DIREN DES PAYS DE LA LOIRE

Réalisation: Aménagement Sites et Paysages,
Conception et réalisation Matthieu Gadret, Architecte vacataire.
Sous la direction de Didier Baileul.
En collaboration avec le SICAPG, les différents syndicats de la
profession paludière, les associations en rapport avec la profession, le
musée des Marais Salants, et le Service Départemental de
l'Architecture et du Patrimoine.

Juillet 2001

PLAN DU DOCUMENT

1. Objectifs	p.1
2. Cahier des charges	p.3
1. Implantation	p.4
2. Hauteur - Volume - Surface	p.5
3. Abords extérieurs	p.7
4. Toiture	p.8
5. Matériaux	p.9
3. Conseils et exemples de réalisation	p.12
1. Situation et excavation	p.13
2. Fondement et sol	p.14
3. Les parois et les ouvertures	p.14
4. La charpente	p.15
5. La toiture	p.16
6. Cinq réalisations de cabanes	p.17
7. Rappel	p.22

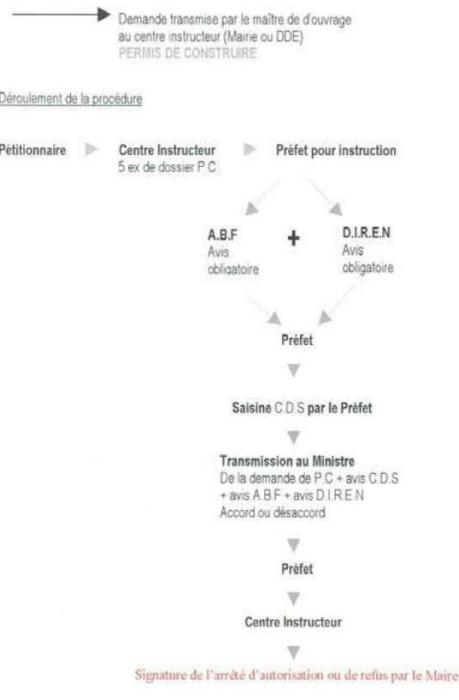
1. Objectifs

A travers ce document le but est d'apporter aux usagers du marais salant des références concernant les ouvrages de faible importance, relatifs à l'exploitation des salines. En matière de droit de l'urbanisme, l'édification de telles structures est soumise à autorisation de construire, celle-ci ne pouvant être délivrée que sous le contrôle de l'Etat suivant la procédure imposée par la loi du 2 mai 1930. Toutefois, il n'est pas question aujourd'hui d'alourdir outre mesure le suivi administratif de ces installations et d'imposer un système trop contraignant pour des pratiques qui relèvent, depuis toujours, d'une initiative individuelle spontanée et qui, la plupart du temps, est en relation avec le fonctionnement normal de l'activité salicole.

Pour améliorer la gestion de la procédure de permis de construire en site classé, il a paru utile aux professionnels, aux associations des marais salants et aux instances publiques concernées de se mettre d'accord sur quelques règles à respecter pour conserver le caractère particulier de ces cabanes et assurer ainsi une forme de suivi qualitatif.

C'est dans ce contexte que ce document a pu être élaboré en concertation avec les différents représentants de la profession. Le but poursuivi est essentiellement de proposer des règles simples d'implantation et de gabarit dans le marais qui laissent une certaine liberté à l'imagination des acteurs tout en se donnant, néanmoins, les moyens d'exercer un contrôle plus strict de la qualité des constructions. Cette démarche pourra conduire à interdire les édifices qui ne correspondent pas à l'esprit des lieux, à cause de leurs dimensions excessives ou parce qu'ils utilisent des structures préfabriquées ou recyclées incongrues, sans parler des matériaux mis en œuvre qui n'ont rien à voir avec le site et contribuent à sa dégradation.

Procédure de demande de permis de construire en site classé :

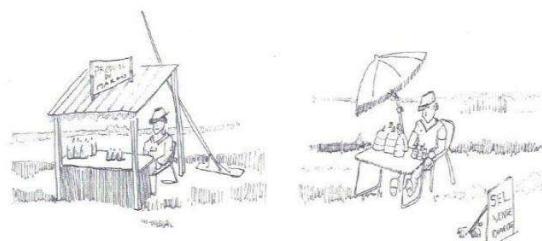


L'enjeu principal de la démarche entreprise était de satisfaire au mieux les exigences des professionnels dans l'exercice de leur activité quotidienne, tout en respectant l'image du site que l'Etat entendait préserver. Il s'agissait donc de mettre au point ensemble les implantations, les gabarits et les matériaux qu'il convenait de favoriser, plutôt que d'imposer un ou plusieurs modèles que l'on aurait considérés comme exemplaires. C'est ainsi que, délibérément, une priorité a été donnée à la définition de ce que l'on pourrait appeler « une approche de la cabane dans l'esprit de la tradition et en accord avec l'identité du marais ». Il faut bien reconnaître que c'est une mission délicate que de vouloir encadrer des constructions où l'imagination se révèle sans limites et résulte d'un dosage subtil entre l'utilisation rationnelle de l'espace et la mise en œuvre de toute une série de matériaux de récupération, sans oublier la dimension affective.

La cabane est un élément indicateur du changement du site et de ce fait participe à son évolution. L'image qu'elle donne à voir est le reflet à un moment donné de la profession et de la société paludière. Ce document se devait d'accompagner cette évolution mais ne voulait ni favoriser un modèle passéiste de cabane, ni imposer des matériaux faisant référence au passé, au détriment de l'emploi de matériaux plus contemporains. Il a l'ambition de vouloir définir des normes architecturales assez souples de manière à préserver la liberté créatrice que permet la cabane et, dans le même temps, protéger, voire améliorer, les qualités paysagères du site.

2. Cahier des charges

1. Implantation
2. Hauteur - Volume - Surface
3. Abords extérieurs
4. Toiture
5. Matériaux



Cabane de vente interdite en site classé

Point de vente toléré en site classé

généralités

La construction de nouvelles cabanes n'est autorisée que sur des salines exploitées ou en cours de rénovation et si leur implantation dans le talus en limite la perception visuelle depuis les voies de circulation. Quant aux cabanes qui assurerait délibérément et légitimement une double fonction d'abri à outils et de points de vente, ce qui apparaît possible tout en conservant des dimensions modestes, elles devront répondre à tous les critères d'implantation et d'insertion.

Loi du 2 mai 1930 Art. 12
 « Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ».

Loi du 29 décembre 1979 Art. 4
 « Toute publicité est interdite sur les monuments naturels et dans les sites classés »

1. Implantation :



Les nouvelles cabanes devront être enfouies le plus possible dans les salines, voire accolées au talus, de telle façon qu'elles émergent à peine du lieu d'éification. Prenant en compte l'irrégularité des talus, il serait souhaitable de privilégier les sites où la bosse est la plus haute, afin de préserver la profondeur de lecture du site. Ces nouvelles implantations ne devront en aucun cas gêner le droit de passage des véhicules nécessaires au fonctionnement du marais (tracteurs, pelles mécaniques, véhicules des paludiers, etc.). Il conviendrait donc d'interdire toute implantation traversant ou utilisant toute la largeur du talus. Il faut éviter autant que possible la mise en œuvre de cabanes qui seraient perçues visuellement de la route.



2. Hauteur - Volume - Surface

Hauteur :

La hauteur de la cabane sera la garantie de son intégration dans le paysage du marais. En minimiser l'impact, c'est favoriser son assimilation visuelle.

La hauteur du faîte ne pourra pas dépasser de plus de 1,20 m le niveau supérieur du talus.

Volume :

Il paraît nécessaire d'adapter le volume des cabanes aux besoins actuels de l'exploitation et aux exigences nouvelles en matière de confort.

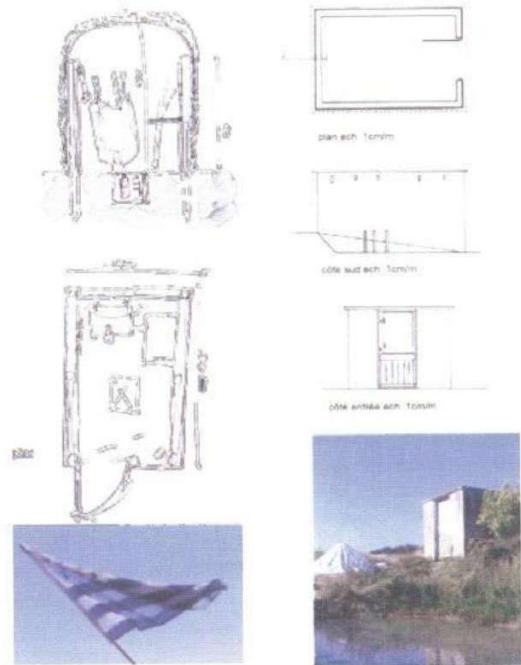
Le stockage du matériel réclame de plus en plus de volume ; disparition de la gède au profit de la brouette, apparition de nouveaux moyens techniques tels que la pompe à eau, sans oublier l'importante longueur des manches des outils du marais (5 mètres pour le las, 3m50 pour la lousse).

Le remisage de ces derniers pourra d'ailleurs se faire, à l'intérieur de la cabane, dans des tubes de PVC enfouis dans le talus, permettant ainsi d'obtenir une réduction conséquente de la structure de stockage.

La forme du volume, quant à elle, est laissée libre, dans la mesure où elle répond aux exigences d'intégration, notamment de toiture et de hauteur par rapport au talus.



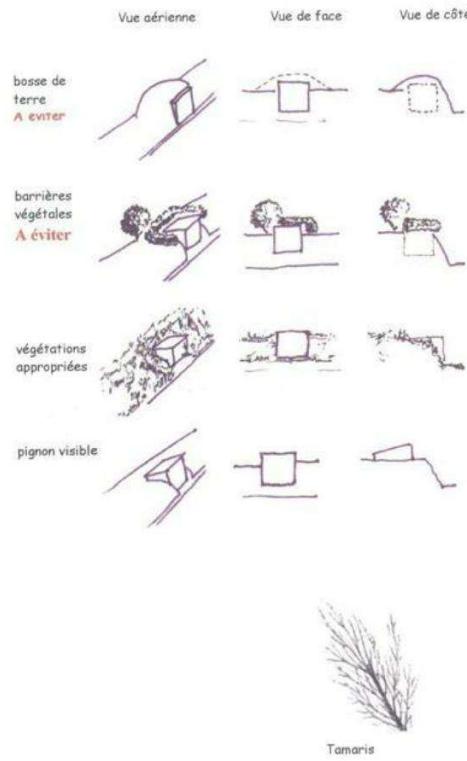
5



Surface :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne dépassera pas une surface de l'ordre de 10m². Cette surface a été établie au regard des nouvelles pratiques que permet la cabane ; garde des enfants et petits enfants, coin détente du paludier, lieu de stockage temporaire de la fleur de sel, etc.

6

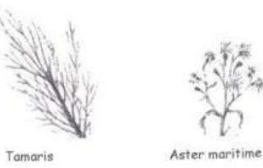


3. Les abords extérieurs :

Il faut éviter de vouloir masquer la cabane par le réhaussement a posteriori du talus autour de la toiture (bosse de terre). Il est préférable de voir dépasser un pan de toiture ou de deviner le pignon d'une cabane, dans les limites définies, plutôt que de transformer radicalement le relief du marais.

Il faut éviter l'implantation de barrières végétales (notamment sur le talus entourant la toiture) sous forme de haies basses ou de massifs d'espèces arbustives comme le chêne vert qui révèlent davantage la cabane plutôt qu'elles ne l'intègrent.

Toutefois quelques plantations appropriées peuvent néanmoins, dans certains cas, être un facteur d'intégration au site. Une attention particulière sera alors portée sur le choix des espèces dans le respect de la végétation déjà existante sur le marais.



4. Toiture

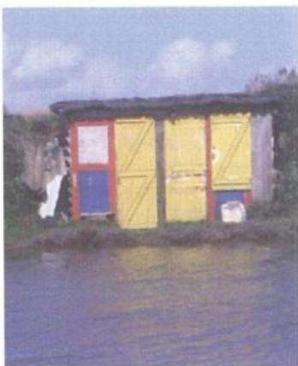
Les toitures pourront tout aussi bien être à un pan qu'à deux pans, mais présenteront une pente inférieure à 30 % de manière à ne pas offrir à la vue des formes trop aiguës. En toiture, la solution du toit végétal est une bonne réponse d'intégration, si celui-ci ne dénature pas trop la perception du talus. Toutefois, il faut alors prendre en compte que cette technique nécessite un entretien plus régulier qu'une couverture en matériaux homogènes.

Eviter les toitures en tuiles ne correspondant pas aux critères architecturaux de la région en préférant l'ardoise. Eviter également les gouttières dont l'usage est rarement nécessaire sur de tels ouvrages.

Interdiction de mettre en œuvre toute inscription, forme ou image sur la cabane destinée à informer le public ou attirer son attention.

Page ci-contre divers matériaux de toiture

5. Matériaux



Il faut conserver le charme artisanal et l'esprit récupération de la cabane du marais, tout en évitant l'effet d'amas incongru.

Sur les parois visibles il faudra présenter une plus grande unité de matériaux que sur celles laissées libres, à l'intérieur.

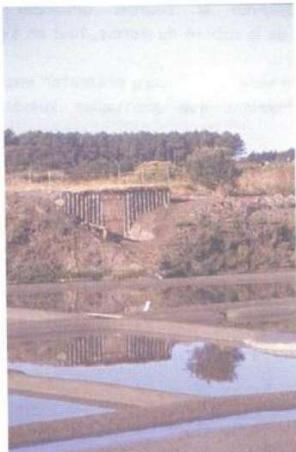
L'usage du bois, sans qu'il ne soit imposé, apparaît aux yeux de la profession comme le matériau le plus approprié au regard de ses qualités de durabilité et de facilité de mise en œuvre.

Eviter donc de trop mélanger les techniques et les matériaux en créant des assemblages hétéroclites de diverses matières minérales, végétales ou synthétiques.

Les ouvertures seront laissées à l'appréciation du propriétaire selon ses besoins et les systèmes de rangement adoptés ; fenêtres, portes simples, à doubles vantaux, coulissantes, etc.

La notion de durabilité et d'entretien dans le temps des structures est à prendre en compte lors de constructions nouvelles. Il est parfois préférable d'investir dans quelques matériaux nécessaires à la bonne tenue de la construction plutôt que devoir y revenir chaque année en la rafistolant.

9.



Autant que possible rechercher les couleurs en rapport avec le lieu d'implantation et celles du marais, ce qui offre une grande palette de nuances, mais éviter la multiplication des couleurs trop vives et les juxtapositions de teintes trop contrastées. La richesse colorée de certaines brouettes qui contribue à l'animation du décor des marais salants peut avantageusement inspirer la parure de la cabane.

La possibilité d'un camouflage avec de l'argile plaquée directement sur les parois ou bien une construction réalisée entièrement en argile constituent de bonnes réponses au respect du site.

Dans la même perspective, il faudra privilégier les structures ne nécessitant pas d'assises en dur.

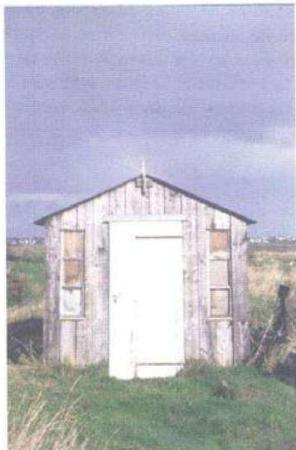
Gamme de matériaux et de produits à éviter au regard de leur toxicité ou de leur nuisance potentielle pour le milieu.

Interdire tout traitement de bois avec des produits toxiques à base de xylophène ou de tout autre badigeon à l'huile de vidange.

Interdire l'usage de produits bitumineux ou goudronneux. Veiller à ne pas récupérer des matériaux susceptibles de polluer le milieu.

Exemple: des planches contenant des coaltars ou autres métaux lourds.

10



L'usage des tôles contenant de l'amiante qui doivent être éliminées dans des centres techniques, ne constitue pas un danger réel pour le marais et ses usagers, puisque seule la manipulation de l'amiante en grande quantité est, semble-t-il, dangereuse. Mais il serait préférable d'éviter son emploi qui ne fait que retarder son élimination.

Eviter les matériaux susceptibles de s'envoler au vent.

Exemple: certaines étanchéités extérieures en plastiques directement clouées à même la paroi avec des tasseaux. Ce matériau s'émettant au fil des intempéries va se propager dans les salines avoisinantes. C'est parfois la mauvaise mise en œuvre d'un matériau qui nuit à sa perception. Des toitures mal lestées peuvent également s'envoler au vent.

Interdire l'utilisation brute ou détournée de certains éléments préfabriqués qui seraient sans rapport avec le paysage et la culture du marais. Il serait gênant de trouver une caravane, un local préfabriqué ou un petit chalet en bois dans le site classé, ces derniers ne correspondant pas à l'identité de ce territoire.



à éviter



interdiction

11

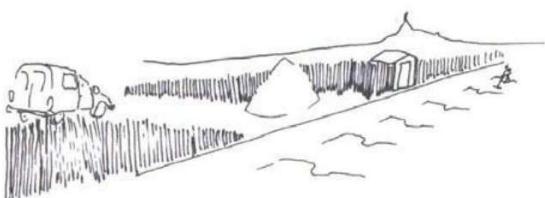
3. Quelques conseils et exemples de réalisations

Ces conseils sont issus de l'expérience de paludiers dans la construction de leur propre cabane et de l'observation sur le terrain de certaines de leurs réalisations.

1. Situation et excavation
2. Fondement et sol
3. Les parois et ouvertures
4. La charpente
5. La toiture
6. Cinq réalisations de cabanes
7. Rappel

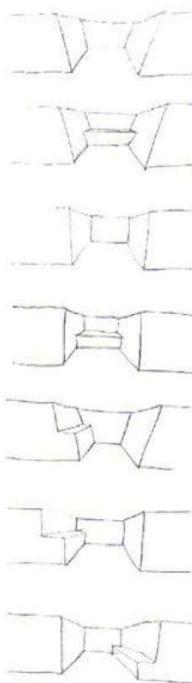
1. Situation et excavation

Bien réfléchir à la position de la cabane sur la saline ; elle articule les déplacements du paludier et rythme son travail depuis son arrivée jusqu'au départ. Souvent positionnée près du trémet et de l'échelier, elle permet un accès aux outils en rapport direct avec la saline et le mulon.



12

Variantes de l'excavation



La cabane se protège des vents dominants en privilégiant son implantation dans le talus qui la préserve.

La forme de l'excavation

La forme la plus appropriée au regard des propriétés physiques de la forte poussée de l'argile humide ou sèche des talus du marais, semble être celle d'un volume trapézoïdal plus étroit à sa base.

Toutefois la forme parallélépipédique, dont le pan accolé au talus serait incliné, prévient cette forte poussée. On peut profiter de cette pente pour l'aménager en mezzanine ou autre banc de terre directement taillé dans l'argile.

Remarque

Vouloir absolument profiter de la venue de la pelleteuse lors des travaux d'entretien, engendre parfois des situations irréversibles de positionnement de sa future cabane. Ces trous ainsi réalisés sont parfois laissés sans réelle occupation de cabane pendant plusieurs années. Seuls, quelques poteaux sont positionnés et quelques matériaux savamment amassés laissés sur le côté.

Ce qui paraît être au début un gain de temps et d'énergie a des conséquences ultérieures contraires. En effet, l'argile se gonflant d'eau l'hiver fait s'affaïsser les parois qu'il faudra relever plus tard. C'est pourquoi il est plus judicieux de construire sa cabane dans la continuité de la venue de la pelleteuse.



13



2. Fondation et sol

Les fondations de la cabane pourront tout aussi bien être enfoncées manuellement que par la pelleteuse. On évitera les fondations en dur qui marqueront à jamais le territoire de leur empreinte.

Une fois les poteaux scellés dans l'argile, veillez à les maintenir entre eux afin qu'ils conservent leur alignement sur ce sol dynamique.

D'autres solutions plus légères ne nécessitant pas de fondations peuvent être envisagées.

Le sol peut tout aussi bien être laissé argileux, que de se voir agrémenté d'un plancher en palettes de chantier posé sur des assises, enfoncées dans l'argile de la même manière que les poteaux.

3. Les parois et ouvertures

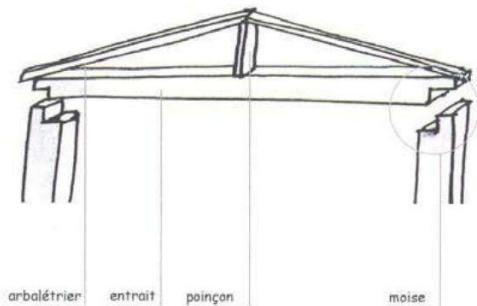
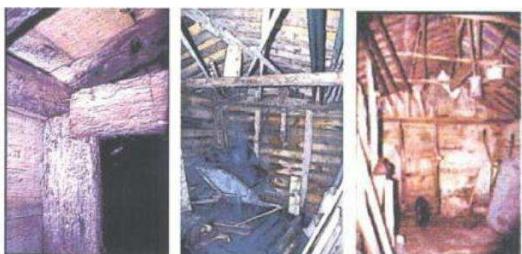
Les parois seront composées des éléments récupérés ou imaginés et réalisés par les paludiers.

Toutefois, il est préférable de mettre les bardages en bois à l'extérieur de la cabane de manière à mieux résister à la pression de l'argile.

On notera que les parois en dur semblent être moins appropriées face à cette pression. En effet, moins souples, celles-ci se fissurent dans le temps.

Des structures en résille ou treillis de bois recouvertes de terre ou de végétation, voire de chaume, peuvent être des solutions avantageusement utilisées. On peut très bien imaginer une cabane qui reprendrait la technique de tressage des fascines.

14



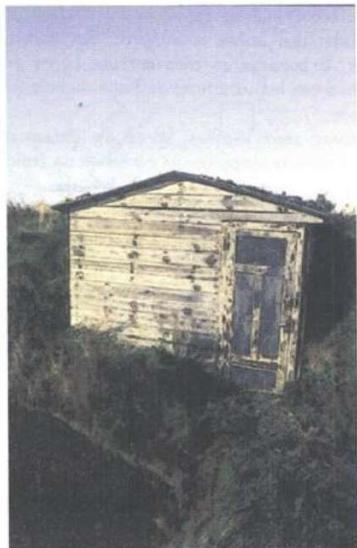
Afin d'assurer une bonne étanchéité des parois en bois extérieures, le bardage en clins est une bonne réponse. Il permet d'absorber les variations de taille du bois qui travaille selon la saison.

Les ouvertures sont laissées libres de dimensions et de formes, mais afin de conserver un maximum de fraîcheur dans sa cabane il est déconseillé de trop la vitrer. La porte, si besoin est, s'ouvrira, selon la grandeur de la cabane, vers l'extérieur, de manière à dégager le maximum d'espace de rangement à l'intérieur. Veiller également à laisser une lumière suffisante entre le bas de la porte et le sol car ce dernier augmentera de volume en hiver.

4. La charpente

Selon les techniques utilisées on trouvera différents types de charpente. La plus simple et la plus commune est le système poteau - entrail. Afin d'assurer une meilleure résistance des éléments entre eux, veiller à moiser leur système d'accroche. D'autres charpentes auront un petit poinçon qui permettra de dégager un volume entre l'abat-vent et l'entrait où l'on pourra y stocker les outils. Une multitude de variantes sera réalisée selon les aptitudes et les possibilités de chaque exécutant.

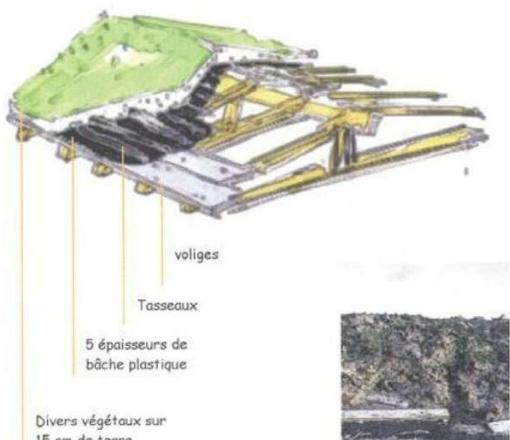
15



5. La toiture

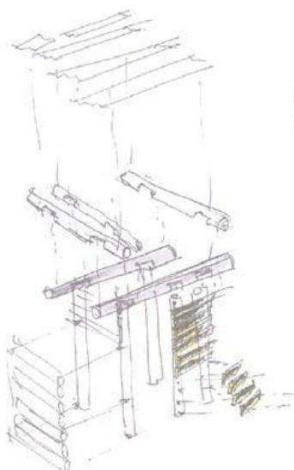
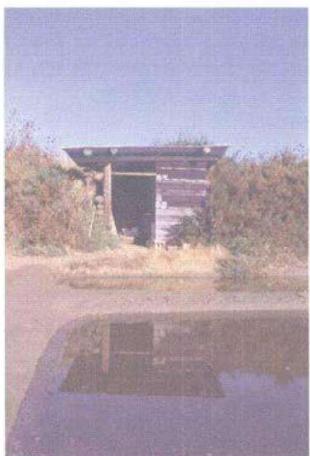
Plusieurs types de toitures sont possibles selon le matériau utilisé. Certains matériaux comme l'ardoise ou les végétaux nécessitent un voligeage alors que les tôles peuvent être simplement posées et fixées sur des madriers.

Exemple d'une réalisation de toiture végétale :
Les tasseaux en travers de la pente permettent de retenir la terre face au ruissellement.



Détail d'une toiture végétale

16



*Cabane de la Saline Briolet à
La Turballe*

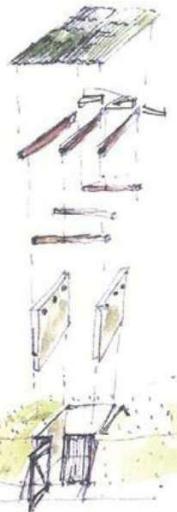
Assemblage

plan

ech 1/100^e environ

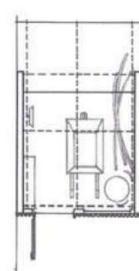
Le système constructif de cette cabane utilise uniquement des poteaux télégraphiques assemblés entre eux. Deux portiques soutiennent trois pannes sur lesquelles sont clouées des tôles ondulées qui assurent la toiture. Le bardage des parois est composé par l'assemblage des poteaux mais également de diverses autres planches récupérées. L'entrée s'organise autour d'une ouverture laissée libre entre les poteaux du portique.

17

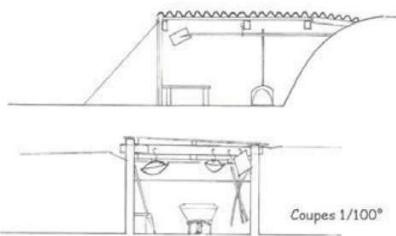


*Cabane n°1 de la saline Morissée à
La Turballe*

Assemblage



Plan 1/100^e environ



Coupes 1/100^e

Descriptifs de l'assemblage :

Tôles : 2 plaques de 170/150 et 6 plaques de 90/150 cm

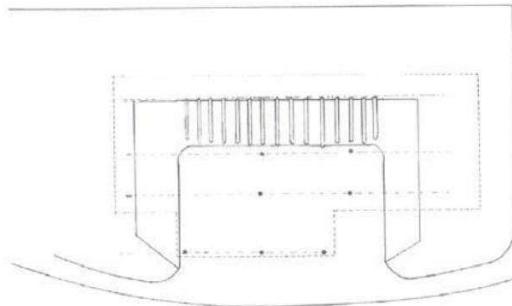
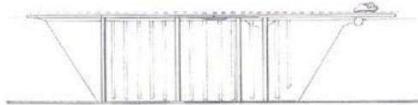
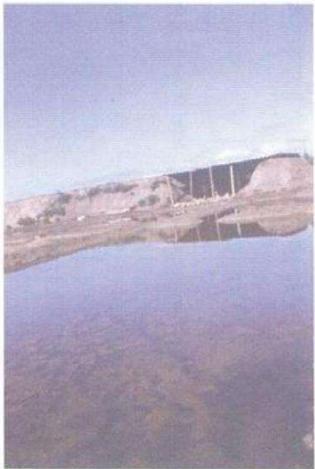
Bois : 3 pannes en pin de section 7,5/5 cm

3 poutres encastrees dans les contreforts intérieurs

Contreforts intérieurs en béton, récupérés et détournés de leur fonction originelle (anciennes dalles posées à même le sol qui permettait de recevoir les bacs à ordures ménagères)

Façade composée de tôles ondulées et d'une porte.

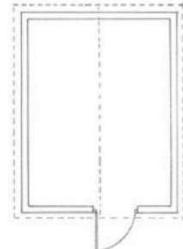
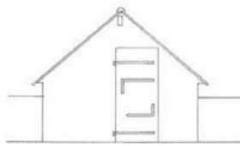
18



Cabane n°2 de la Saline Morissée - Élévation et plan ech : 1/100

Cette cabane est encaissée dans le talus dans un trou de 4m de large par 2m de profondeur à sa base. Des contreforts en châtaignier retiennent la poussée de la paroi du fond, laissée argileuse. En ses deux extrémités, le talus constitue un appui repris par une petite forêt de poteaux qui soutient deux pannes. Celles-ci sont constituées de deux planches de sapin, mises bout à bout, pour une longueur totale de plus de 7m. Sur ces planches vient se clouer directement un assemblage de tôle galvanisée d'une largeur de 1m10. Le sol laissé également argileux est, par endroit, recouvert de quelques planches.

19



Cabane n°2 de la Saline Colas

Façade et plan ech 1/100°

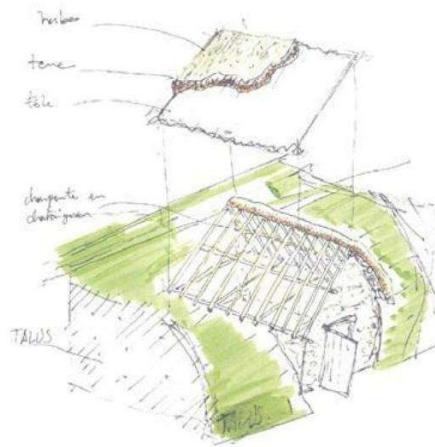
Cette cabane de parpaings, calée dans le talus et recouverte d'un enduit gris poreux, est fermée d'une porte condamnée par une serrure. Son toit à l'origine était bâché et recouvert de végétation avant d'être remplacé, il y a quelques années, par des ardoises de 40x40.



20



Cabane de la Saline au Duc à Pen-Bron



Les murs de cette cabane ont été montés avec des barres « anti-char » de la dernière guerre, récupérées sur la plage de Pen-Bron. La terre végétale disposée sur la toiture repose directement sur des tuiles soutenues par une charpente en perches de châtaignier. La porte de cette cabane avait été prévue assez large pour permettre, à l'époque, le passage de la jument en cas d'orage.

21

7. Rappel

Ce document qui ne concerne que les petites structures attachées à l'exploitation normale des salines a été élaboré dans l'esprit de la circulaire du 30 octobre 2000 traitant de l'orientation pour la politique des sites. Il doit permettre d'encadrer efficacement la construction de ce type d'édifice tout en préservant la qualité des paysages des marais salants, en considérant qu'il s'agit ici d'une adaptation aux particularités du site.

Il est toutefois utile de rappeler que celui-ci est néanmoins dépourvu de portée réglementaire et qu'il ne limite pas le pouvoir de l'Etat dans la délivrance des autorisations et dans le contrôle des constructions qui sont envisagées à l'intérieur de la zone protégée. C'est ainsi qu'il faut souligner la nécessité d'obtenir un accord préalable à l'édification de tout bâtiment à usage professionnel destiné au stockage des récoltes et du matériel d'exploitation ou utilisé à des fins commerciales.

Pour assurer un suivi de l'ensemble de ces opérations et sanctionner les éventuels abus qui pourraient être constatés dans la mise en œuvre de ce dispositif, il conviendra de mettre rapidement en place un comité de pilotage associant les administrations déconcentrées, les élus locaux, les organisations professionnelles et les associations concernées.



CHAPITRE N°10 : Arrêté préfectoral du 10 janvier 2014 relatif au zonage archéologique de Guérande

La commune de Guérande fait l'objet d'un riche patrimoine archéologique, reconnu par l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2014, qui identifie 158 zones sur le territoire, avec des degrés de sensibilités diverses et pour des époques allant du paléolithique à nos jours. Celui-ci soumet certains projets d'aménagement à une saisine des services archéologiques régionaux en fonction de seuils définis allant de 20 à 10000m².

Ces secteurs sont repris à titre informatif sur le document graphique du règlement du PLU et l'arrêté qui comprend la liste décrivant chaque site et les règles associées est reproduit ci-après.



PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

**Arrêté portant délimitation
de zonage archéologique**

DIRECTION REGIONALE DES
AFFAIRES CULTURELLES

Service Régional de l'Archéologie

**LE PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE,
PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE**

Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU le code du Patrimoine, notamment ses articles L.522-4 et L.522-5 prévoyant la possibilité de définir, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, des zones de présomption de prescriptions archéologiques, préalablement à la réalisation de projets d'aménagement affectant le sous-sol ;

VU le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;

VU l'arrêté n°2013/SGAR/DRAC/130, en date du 6 juin 2013 de Monsieur Christian GALLIARD de LAVERNÉE, préfet de la région Pays-de-la-Loire, portant délégation de signature à Monsieur Louis BERGES, directeur régional des affaires culturelles des Pays de la Loire ;

VU l'avis de la Commission interrégionale de la recherche archéologique sur le zonage archéologique objet du présent arrêté, en date du 2 février 2011 ;

CONSIDÉRANT que des vestiges archéologiques intéressant l'histoire des civilisations à différentes périodes chronologiques sont présents sur plusieurs zones dans le périmètre du territoire de la commune concernée par le présent arrêté ;

CONSIDÉRANT que leur protection implique la transmission de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers au préfet de région ;

ARRETE
n°40

ARTICLE 1 : Les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale sur la commune de GUERANDE (44) sont indiquées dans l'annexe 1 (tableau) et délimitées dans l'annexe 2 (carte) du présent arrêté.

ARTICLE 2 : Les projets d'aménagement entrant dans le champ d'application de l'article 4 du décret n°2004-490 susvisé doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie – 1 rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1) dans les périmètres des zones et au-dessus des seuils définis en annexes 1 et 2 du présent arrêté.

ARTICLE 3 : En dehors des zones définies par le présent arrêté, les alinéas 2 et 3 de l'article 4 du décret n°2004-490 susvisé s'appliquent.

ARTICLE 4 : En application de l'article 5 du décret n°2004-490 susvisé, le présent arrêté sera publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture du département de Loire-Atlantique. Une copie de l'arrêté et de ses annexes sera adressée par le Préfet du département au Maire concerné, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

ARTICLE 5 : Le Directeur régional des affaires culturelles est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nantes, le 30 janvier 2014

Le directeur régional
des affaires culturelles
Louis VERGÈS



PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Notice explicative sur les zonages archéologiques

Le cadre de la loi et de la réglementation sur l'archéologie préventive (cf. *Code du patrimoine*, Livre V) définit, à l'intérieur des zonages et à partir d'un ou de plusieurs seuils de surfaces, une saisine administrative obligatoire pour tous les projets d'aménagement. Ces derniers sont donc susceptibles, de par leur situation, de faire l'objet d'une prescription d'opération d'archéologie préventive (diagnostic, voire fouille).

En dehors des espaces arrêtés, la réglementation impose que soient instruits pour d'éventuelles prescriptions archéologiques :

- les dossiers de ZAC et de permis d'aménager affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- les dossiers d'études d'impact,
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m,
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50m. et sur une surface de plus de 10 000 m²,
- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m²,
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m. et portant sur une surface de plus de 10 000 m²,
- Sur tous ces dossiers, des prescriptions peuvent être prises, notamment, en fonction de l'importance des surfaces aménagées ou du contexte archéologique.

Les géométries (fichiers SIG géoréférencés) des zones définies dans le cadre de cet arrêté sont téléchargeables à partir de l'Atlas des Patrimoines, accessible à partir de l'adresse web suivante :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Pays-de-la-Loire/Disciplines-et-secteurs/Archeologie/Protection-et-conservation/Zonages-archeologiques>

Légende du tableau (datation des vestiges) :

Abréviation	Période
IND	Indéterminée à ce jour
REC	Période récente (moderne à contemporaine)
MED	Médiévale
GAL	Gallo-romain
FER	Âge du Fer
BRO	Âge du Bronze
NEO	Néolithique
PAL	Paléolithique

Règlement du PLU de Guérande

Annexe à l'arrêté n°40 du 30 janvier 2014

Zone	Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges connus
1	20	44 069 0240	ville, [MED]
2	100	44 069 0016	menhir, [NEO]
3	100	44 069 0020	allée couverte, dolmen, [NEO]
4	100	44 069 0021	dolmen, [NEO]
5	100	44 069 0010	amas, gué, [IND]
6	100	44 069 0008	atelier de taille, [MES]
7	100	44 069 0194	maison forte, [MED]
8	100	44 069 0057	bloc, [IND]
9	100	44 069 0086	église, [MED]
10	100	44 069 0085	édifice fortifié, [MED]
11	100	44 069 0095	château non fortifié, [MED]
12	100	44 069 0112	prieuré, [MED]
13	100	44 069 0155	demeure, [MED]
14	100	44 069 0088	édifice fortifié, [MED]
15	100	44 069 0093	demeure, [MED]
16	100	44 069 0117	enclos, pêcherie, [IND]
17	100	44 069 0055	bloc, [IND]
18	100	44 069 0141	bains, hypocauste, villa, [GAL]
19	100	44 069 0006	menhir, [NEO]
20	100	44 069 0154	habitat, nécropole, [GAL]
21	100	44 069 0017	menhir, [NEO]
22	100	44 069 0092	édifice fortifié, [MED]
23	100	44 069 0051	demeure, [MED]
24	100	44 069 0091	édifice fortifié, [MED]
25	100	44 069 0052	dolmen, [NEO]
26	100	44 069 0094	château non fortifié, [MED]
27	100	44 069 0090	édifice fortifié, [MED]
28	100	44 069 0084	édifice fortifié, [MED]
29	100	44 069 0040	bloc, [IND]
30	100	44 069 0214	manoir, [MED]
31	100	44 069 0192	maison forte, [MED]
32	100	44 069 0215	maison, [MED]
33	100	44 069 0195	maison forte, [MED]
34	100	44 069 0193	maison forte, [MED]
35	100	44 069 0198	inhumation, [GAL]
36	100	44 069 0058	bloc, [IND]
37	100	44 069 0199	maison forte, [MED]
38	100	44 055 0001	bloc ouvrage, dolmen, [NEO]
39	20	44 069 0003	menhir, [NEO]
40	100	44 069 0004	tumulus, [NEO]
41	100	44 069 0163	mur,mur, [GAL]
42	100	44 069 0005	menhir, [NEO]
43	100	44 175 0012	tombe à couloir, tumulus, [NEO]
44	100	44 069 0135	fossé, maison, silo, [FER]
45	100	44 069 0025	menhir, [NEO]
45	100	44 069 0130	bloc, [IND]
46	100	44 069 0196	four à sel, [FER]
46	100	44 069 0143	habitat, inhumation, nécropole, stèle, [FER]
47	100	44 069 0024	amas, [IND]

Règlement du PLU de Guérande

Annexe à l'arrêté n°40 du 30 janvier 2014

Zone	Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges connus
47	100	44 069 0216	manoir, [MED]
48	100	44 069 0217	manoir, [MED]
48	100	44 069 0029	amas, [IND]
49	100	44 069 0221	bâtiment, manoir, [MED]
49	100	44 069 0147	enclos, ferme, palissade, production de sel, [FER]
50	100	44 069 0033	menhir, [NEO]
50	100	44 069 0189	stèle, urne, [IND]
51	20	44 069 0001	allée couverte, dolmen, [NEO]
51	20	44 069 0126	bloc, [IND]
52	100	44 069 0167	mur, [MED]
52	100	44 069 0241	faubourg, ville, [MED]
52	100	44 069 0087	cimetière, inhumation, église, [MED]
52	100	44 069 0047	borne, cimetière, église, [MED]
52	100	44 069 0231	inhumation, occupation, [MED]
52	100	44 069 0234	cimetière, couvent, [MED]
52	100	44 069 0235	hôpital, [MED]
52	100	44 069 0161	fossé, mur, [MED]
52	100	44 069 0151	enceinte urbaine, porte, [MED]
52	100	44 069 0165	enceinte urbaine, [MED]
52	100	44 069 0233	enceinte urbaine, porte, [MED]
53	100	44 069 0026	menhir, [NEO]
53	100	44 069 0027	amas, [IND]
53	100	44 069 0096	édifice fortifié, [MED]
54	100	44 069 0220	enclos, ferme, four à sel, [FER]
55	100	44 069 0015	menhir, [NEO]
55	100	44 069 0129	bloc, [IND]
56	100	44 069 0041	enclos, nécropole, [BRO]
57	1000	44 069 0238	environnement, [IND]
58	1000	44 069 0238	environnement, [IND]
59	1000	44 069 0238	environnement, [IND]
60	1000	44 069 0238	environnement, [IND]
61	1000	44 069 0238	environnement, [IND]
62	3000	44 069 0219	occupation, production de sel, [FER]
63	3000	44 069 0061	enclos, [FER]
64	3000	44 069 0202	enclos, [IND]
65	3000	44 069 0201	enclos, [IND]
66	3000	44 069 0075	enclos, [GAL]
67	3000	44 069 0146	production de sel, [FER]
68	3000	44 069 0111	enclos, fossé, [IND]
69	3000	44 069 0177	enclos, fossé, [IND]
70	3000	44 069 0176	enclos, [IND]
71	3000	44 069 0178	enclos, fossé, [IND]
72	3000	44 069 0179	enclos, parcellaire, [IND]
73	3000	44 069 0119	enclos, [IND]
74	3000	44 069 0009	bâtiment, hypocauste, villa, [GAL]
75	3000	44 069 0099	enclos, fossé, [IND]
76	3000	44 069 0098	enclos, fossé, [IND]
77	3000	44 069 0144	enclos, [IND]
78	3000	44 069 0124	enclos, [IND]

Règlement du PLU de Guérande

Annexe à l'arrêté n°40 du 30 janvier 2014

Zone	Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges connus
79	3000	44 069 0045	enclos, [IND]
80	3000	44 069 0042	enclos, fossé, [IND]
81	3000	44 069 0181	enclos, [IND]
82	3000	44 069 0105	enclos, [IND]
83	3000	44 069 0172	enclos, fossé, [IND]
84	3000	44 069 0169	enclos, fosse, fossé, [IND]
85	3000	44 069 0173	enclos, [IND]
86	3000	44 069 0069	enclos, [IND]
87	3000	44 069 0174	enclos, fossé, [IND]
88	3000	44 069 0211	enclos, [IND]
89	3000	44 069 0065	enclos, [IND]
90	3000	44 069 0062	enclos, [IND]
91	3000	44 069 0212	enclos, [IND]
92	3000	44 069 0043	enclos, [FER]
93	3000	44 069 0067	enclos, [IND]
94	3000	44 069 0066	enclos, fossé, [IND]
95	3000	44 069 0063	enclos, [IND]
96	3000	44 069 0208	enclos, fossés (réseau de), [IND]
97	3000	44 069 0205	enclos, [IND]
98	3000	44 055 0009	enclos, [IND]
99	3000	44 069 0186	enclos, fossé, [IND]
100	3000	44 069 0048	enclos, habitat, [FER]
101	3000	44 069 0209	enceinte, ferme, fossé, [FER]
101	3000	44 069 0228	bâtiment, villa, [GAL]
102	3000	44 069 0122	enclos, occupation, [FER]
103	3000	44 069 0149	atelier de potier, bâtiment, habitat, [GAL]
104	3000	44 069 0204	enclos, [IND]
105	3000	44 069 0072	chemin, enclos, [FER]
105	3000	44 175 0029	enclos, [FER]
105	3000	44 175 0040	enclos, [GAL]
105	3000	44 175 0039	enclos, parcellaire, [IND]
106	3000	44 069 0068	enclos (système d'), [IND]
107	3000	44 069 0113	enclos (système d'), [IND]
108	3000	44 069 0110	enclos, [IND]
109	3000	44 069 0226	enclos, fossés (réseau de), [IND]
110	3000	44 069 0190	enclos, [FER]
110	3000	44 069 0121	enclos, [IND]
111	3000	44 069 0073	enclos, [IND]
111	3000	44 069 0125	habitat, [FER]
112	3000	44 069 0116	enclos, fossé, [IND]
112	3000	44 069 0102	enclos (système d'), habitat, [GAL]
113	3000	44 069 0200	enclos, [IND]
113	3000	44 069 0132	bâtiment, [GAL]
114	3000	44 069 0120	construction, fossé, habitat, [GAL]
114	3000	44 069 0138	villa, [GAL]
115	3000	44 069 0044	enclos, [IND]
115	3000	44 069 0070	enclos, [IND]
116	3000	44 183 0008	enclos, [FER]
116	3000	44 183 0009	enclos, [FER]

Annexe à l'arrêté n°40 du 30 janvier 2014

Zone	Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges connus
116	3000	44 183 0007	enclos, [FER]
117	3000	44 069 0145	enclos, habitat, [FER]
117	3000	44 069 0049	enclos, habitat, [GAL]
117	3000	44 069 0158	enclos, habitat, [GAL]
118	100	44 069 0131	enclos, [FER]
118	100	44 069 0242	campement, [NEO]
118	100	44 069 0156	bâtiment, enclos, [FER]
118	100	44 069 0002	campement, [NEO]
118	100	44 069 0039	campement, [NEO]
119	3000	44 069 0227	enclos, [IND]
120	3000	44 069 0071	enclos, [GAL]
121	3000	44 069 0170	enclos (système d'), ferme, [FER]
122	3000	44 175 0046	enclos, fossé, [FER]
123	3000	44 069 0046	enclos, habitat, production métallurgique, [GAL]
124	3000	44 069 0139	bâtiment, villa, [GAL]
125	3000	44 069 0133	production de sel, [FER]
126	3000	44 069 0074	enclos, [IND]
127	3000	44 069 0175	enclos, habitat, [GAL]
128	3000	44 069 0101	enclos, fossé, [IND]
129	3000	44 069 0059	production de sel, [BRO]
130	3000	44 069 0103	enclos, parcellaire, [GAL]
131	3000	44 069 0109	enclos, fossé, [IND]
132	3000	44 069 0222	enclos, [FER]
132	3000	44 069 0223	enclos, [BRO]
133	3000	44 069 0064	enclos, [IND]
134	3000	44 069 0171	enclos, [IND]
135	3000	44 069 0203	enclos, [IND]
136	10000	44 055 0005	occupation, [PAL]
137	10000	44 069 0197	mobilier en surface, [NEO]
138	10000	44 069 0108	fossé, [IND]
139	10000	44 069 0115	fossé, [IND]
140	10000	44 069 0012	amas de débitage, [MES]
141	10000	44 069 0011	amas de débitage, [MES]
142	10000	44 069 0097	fossé, [IND]
143	10000	44 069 0180	fossé, [IND]
144	10000	44 069 0232	occupation, [FER]
145	10000	44 069 0104	fossés (réseau de), [IND]
146	10000	44 069 0160	fossé, fossé, [FER]
147	10000	44 069 0013	amas de débitage, [MES]
148	10000	44 069 0050	mobilier en surface, [FER]
149	10000	44 069 0206	fossés (réseau de), [IND]
150	10000	44 069 0207	fossés (réseau de), [IND]
151	10000	44 069 0225	fossé, [GAL]
151	10000	44 069 0060	fossé, [GAL]
152	10000	44 069 0152	fossé, [FER]
152	10000	44 069 0076	fossé, [FER]
153	10000	44 069 0140	fossé, [FER]
154	10000	44 069 0191	fossé, [GAL]
155	10000	44 069 0210	fossés (réseau de), [IND]

Règlement du PLU de Guérande

Annexe à l'arrêté n°40 du 30 janvier 2014

Zone	Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges connus
156	10000	44 069 0188	fossé,fossé, [IND]
157	10000	44 069 0239	fossé, [GAL]
158	10000	44 069 0164	fosse, fossé, [MED]