

Règlement

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme
SAINT PHILIBERT

Approbation
du 06-07-10

**TERRITOIRES
EN
MOUVEMENT**

**URBANISME
& PAYSAGE**

18 RUE THIERS
56000 VANNES
02 97 47 58 74
agence-tem@wanadoo.fr

DISPOSITIONS GENERALES**4**

Cadre juridique, zonage et adaptations mineures
Travaux divers, ouvrages spécifiques et patrimoine

4

5

DISPOSITIONS PARTICULIERES**8**

Ua	: Urbanisation centrale du bourg, existante	9
Ub	: Urbanisation périphérique du bourg, existant	11
Uc	: Secteur aggloméré périphérique existant	13
Ud	: Urbanisation discrète existante, proche du littoral	15
Uia- Uip	: zones d'activités existante (urbanisation industrielle et portuaire)	17
Uis	: secteur réservé aux équipements d'assainissement collectif	19
2AUa	: zones d'urbanisation future (long terme)	20
2AUia hors Port Deun	: zones d'urbanisation future (long terme)	21
2AUia Port Deun	: zones d'activités future (long terme) du multipôle de Port Deun	23
UL	: Urbanisation d'équipements et de loisirs de type camping	
UJ	: Urbanisation d'équipements et de loisirs autre que camping	25
		27
Aa	: espace agricole	29
Ac - Ao	: espaces aquacoles, du domaine terrestre et du domaine maritime	31
Na	: espace naturel	33
Nzh	: zones humides	35
Nds	: espace de protection du littoral	37
NJ	: espace naturel de Loisirs	39
Nh	: urbanisation limitée des villages	
Nr	: périmètre de rénovation	

P.L.U. de Saint Philibert
DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe «tableau et plan des servitudes d'utilité publique».
- La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite «**Loi d'orientation pour la ville**» et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite «**Loi sur l'eau**» et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la **protection et la mise en valeur des paysages** et ses décrets d'application.
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique **de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles**, boisés ou non.
- Les dispositions de la **Réglementation Sanitaire** en vigueur.
- Les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre et l'arrêté préfectoral du 1 décembre 2003, relatifs à l'**isolement acoustique des bâtiments d'habitation** contre les bruits de l'espace extérieur.

• **Les zones interdites au stationnement des caravanes** ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-42, R111-38 et R111-43 du Code de l'Urbanisme.

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

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir
- du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du dolmen institué par délibération du Conseil Municipal le 16 février 2009.

TITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

• Les zones urbaines dites «zones U»

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

• Les zones à urbaniser dites «zones 2AU»

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

• Les zones agricoles dites «zones A»

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ainsi que des secteurs, terrestres ou maritimes présentant un potentiel pour l'ostréiculture ou l'aquaculture. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et ostréicole.

• Les zones naturelles et forestières dites «zones N»

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

TITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

TITRE 5 - PERMIS D'AMENAGER/DECLARATION PREALABLE

Conformément aux articles R421-19 et R421-23, les travaux, installations et aménagements suivants sont soumis soit à permis d'aménager soit à déclaration préalable

- **les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à 2ha : permis d'aménager
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des **sports ou loisirs motorisés** : permis d'aménager
- **les aires de stationnement** ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
 - à partir de 50 unités : permis d'aménager
 - de 10 à 49 unités : déclaration préalable
- **les affouillements** du sol dont la profondeur excède 2m et les **exhaussements** du sol dont la hauteur excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2ha : permis d'aménager si la superficie est comprise entre 100 m² et 2ha : déclaration préalable.

A noter que tous ces travaux et aménagements s'ils sont prévus en secteurs sauvegardés, sites classés et réserves naturelles sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance.

TITRE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- **d'ouvrages techniques** (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- **de certains ouvrages exceptionnels** tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

TITRE 7 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE**Naturel :**

- **Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U. par les zonages Na et NDs de protection des espaces naturels, en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R421-23 et R421-28 du nouveau Code de l'Urbanisme. (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).
- **Le classement des terrains en espace boisé classé** figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier. Un recul de 15m pourra être imposé pour des projets de constructions jouxtant des EBC.
- **Les défrichements des terrains boisés non classés** dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Architectural et urbain :

- **La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir pour les éléments suivants :
 - périmètres de protection des sites et monuments historiques,

- sur l'ensemble du territoire communal pour tout élément bâti de plus de 40m² de surface au sol
 - et pour tous les éléments de petit patrimoine répertoriés au plan de zonage.
- conformément à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme

• **L'édification des clôtures** est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles R421-12 du Code de l'Urbanisme,

Archéologique :

- «(Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement **déclarée au Maire** de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie» (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et art L521-1 et suivants du Code du Patrimoine).
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'**après accomplissement des mesures de détection** et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par le Code du Patrimoine ».
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : «**le permis de construire peut être refusé** ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

TITRE 8 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES LIEES A LA LOI LITTORAL

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

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

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

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I.

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

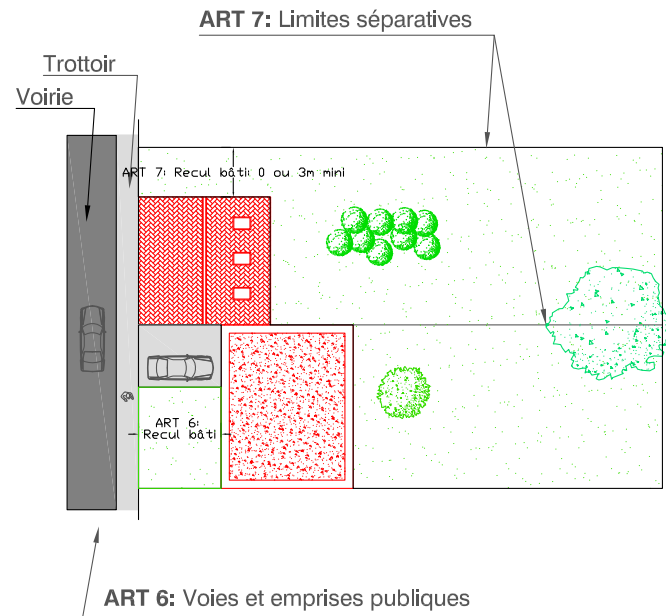
TITRE 9 - DEFINITIONS

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
- **Les chemins d'exploitation et les chemins piétons** n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- **Dépendance** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).
- **Annexe** : construction accolée à la construction principale.
- **L'emprise au sol** est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros

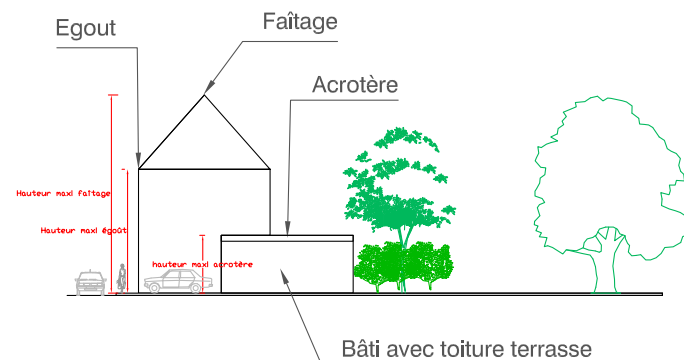
oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

- La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
- La hauteur d'un bâtiment peut être limitée en trois points : égout de toiture / faîtage (le haut du toit) / acrotère (haut du mur d'un toit plat).

Implantation de la construction par rapport:



Hauteur maximale de la construction



TITRE 10 - STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques, hors garage selon le tableau ci-après. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m, situé en zone constructible. En cas d'impossibilité de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L123-1-2 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme (taxe à la commune pour non réalisation d'aires de stationnement instaurée par délibération du...).

Appartement en immeuble collectif

Moins de 35m² de SHON.....1 pl.
Plus de 35m² de SHON.....1 pl. + 1 pl. banalisée pour 2 logements
Logements sociaux.....1 pl. par logement maximum

Habitat individuel

Maison individuelle hors lotissement.....2 pl. par logement
Lotissement à usage d'habitation.....1 pl. par logement + 1 pl. banalisée par logements
Foyer de personnes âgées.....1 pl. pour 5 logements

Equipements

Etablissement d'enseignement du 1er degré.....1 pl. par classe
Etablissement hospitalier et clinique.....100% de la SHON
Piscine – patinoire.....50% de la SHOB
Stade - Terrain de sports.....10% de la surface du terrain

Activités

Etablissement industriel ou artisanal.....30% de la SHOB
Entrepôt.....30% de la SHOB

Commerces de moins de 150 m².....pas de places obligatoires
Commerces de 150 à 300 m².....minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente
Commerces de plus de 300m².....maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m² de surface de vente réalisée

Bureau – services.....30% de la SHON
Hôtel-restaurant.....1 pl. pour 10 m² de salle de restaurant / 1 pl. par chambre.

Il convient de compter en moyenne 25 m² pour une place de stationnement (voirie comprise).

NB : il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les 2 roues.

Places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent.
- Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places.
- Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 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.

TITRE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- Les châssis de toit et accessoires d'occultation (par exemple velux et volets roulants) doivent être encastrés.
- Les pentes de toiture du corps principal de la construction doivent être comprises entre 40 et 50 degrés et être constituées d'ardoises naturelles.

Rénovation :

- La réutilisation de bâtiment ancien doit respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, doivent être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).
- Lors du projet d'aménagement, on doit veiller à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales respectueuses des typologies de bâti local, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Construction :

- Pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels, on doit veiller à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...) le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise naturelle, éventuellement granit, enduits, etc.).

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux sous forme de haies bocagères doivent être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues peuvent cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

Sont autorisés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans le projet architectural de construction ou de rénovation.

Clôtures :

- Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire. Elles reprennent un des types suivants :

Les haies vives bocagères :

Elles sont prescrites dans les secteurs naturels et agricoles, à la périphérie des zones urbanisées, ou le long des principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local. ·

- Hautes-tiges : chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc...
- Basses tiges et plantes buissonnantes : noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc...

Les haies vives de jardins :

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

P.L.U. de Saint Philibert

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- ART 1** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- ART 2** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS
- ART 3** - ACCES ET VOIRIE
- ART 4** - DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ART 5** - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ART 6** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ART 7** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ART 8** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ART 9** - EMPRISE AU SOL
- ART 10** - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- ART 11** - ASPECT EXTERIEUR
- ART 12** - STATIONNEMENT
- ART 13** - ESPACES A PLANTER

Ua - URBANISATION CENTRALE

Secteur d'Urbanisation dense et continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Écoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

Seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovation d'habitations existantes ou de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

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

- Sauf indication spécifique au plan, les constructions peuvent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 5 mètres de la limite d'emprise publique.
- Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

- Coefficient d'imperméabilisation : se reporter au plan de coefficient d'imperméabilisation du zonage pluvial (document d'orientations d'aménagement)

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 7,50 m.
- Hauteur maximale au faitage : 12 m.
- Dans le cas de terrains en pente, le point de référence est pris au milieu du bâtiment ou des sections de bâtiment de même hauteur de faitage.

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Ua - URBANISATION CENTRALE

Secteur d'Urbanisation dense et continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

• Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions devront avoir un aspect extérieur qui ressemble aux constructions voisines
- Les talus et haies végétales doivent être maintenues.
- **Les clôtures sur rue** doivent consister obligatoirement en l'un des types suivants :
 - Murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1 m au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse, le tout ne dépassant pas 1,50m.
 - Dans le cas de prolongement de bâti, ces murs peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
 - Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50m doublé d'une haie vive.
 - Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- **En limites séparatives** et en fond de parcelle, les clôtures éventuelles peuvent atteindre une hauteur de deux mètres. Les murs maçonnés devront être enduits dans les mêmes teintes que l'habitation principale.

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 200 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Ub - URBANISATION PERIPHERIQUE

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Écoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif

adapté à la nature du sol.

Seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovation d'habitations existantes ou de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

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

- Les constructions doivent s'implanter à 5 m au moins de la limite des voies et emprises publiques.
- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

• Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du plan vertical, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres .

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

- 40% maximum
- Coefficient d'imperméabilisation : se reporter au plan de coefficient d'imperméabilisation du zonage pluvial (document d'orientations d'aménagement)

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 4 mètres.
- Hauteur maximale au faîtage : 8,50 mètres.
- Dans le cas de terrains en pente, le point de référence est pris au milieu du bâtiment ou des sections de bâtiment de même hauteur de faîtage.

Ub - URBANISATION PERIPHERIQUE

Secteur d'Urbanisation périphérique avec forte présence végétale, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les talus et haies végétales doivent être maintenues.
- Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :
 - Au sein de la zone, les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies de jardins.
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères.
 - Murs maçonnés d'une hauteur maximale de 0.8 m au-dessus du sol naturel doublé de haies vives.
- Le grillage ou le claustrat s'il est nécessaire doit être doublé d'une haie vive.
- Les murets de pierre et les talus plantés existants doivent être conservés.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment la brande, les plaques de béton moulées ajourées ou non ou le parking brut apparent.

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 200 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Les ensembles d'habitations groupées de plus de 5 logements doivent comporter 10 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs.

Uc - SECTEUR AGGLOMERE PERIPHERIQUE

Secteur d'Urbanisation périphérique avec forte présence végétale, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- Les dépendances détachées de la construction principale de plus de 12m² d'emprise au sol, et de plus de 3m de hauteur de faitage.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Écoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

Seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovation d'habitations existantes ou de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

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

- Les constructions doivent s'implanter à 5 m au moins de la limite des voies et emprises publiques.
- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

• Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du plan vertical, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

- 30% maximum
- Coefficient d'imperméabilisation : se reporter au plan de coefficient d'imperméabilisation du zonage pluvial (document d'orientations d'aménagement)

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 4 mètres.
- Hauteur maximale au faitage : 8,50 mètres.

Uc - SECTEUR AGGLOMERE PERIPHERIQUE

Secteur d'Urbanisation périphérique avec forte présence végétale, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

- Dans le cas de terrains en pente, le point de référence est pris au milieu du bâtiment ou des sections de bâtiment de même hauteur de faitage.

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les talus et haies végétales doivent être maintenues.
- Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :
 - Au sein de la zone, les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies de jardins.
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères.
 - Murs maçonnés d'une hauteur maximale de 0,8 m au-dessus du sol naturel doublé de haies vives.
- Le grillage ou le claustrat s'il est nécessaire doit être doublé d'une haie vive.
- Les murets de pierre et les talus plantés existants doivent être conservés.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment la brande, les plaques de béton moulées ajourées ou non ou le parpaing brut apparent, le PVC blanc.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Les ensembles d'habitations groupées de plus de 5 logements doivent comporter 10 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs.

Ud - SECTEUR D'URBANISATION DISCRETE

Secteur d'Urbanisation existante proche du littoral.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations ainsi que l'extension de construction existante sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les dépendances détachées de la construction principale.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.
- La rénovation de bâtiments existants non en ruine.
- L'extension mesurée des constructions existantes ne pouvant excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et

la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

- **Ecoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol. Seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovation d'habitations existantes ou de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

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

- Les extensions situées à plus de 100m du rivage pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les extensions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d > H/2$).

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

- Coefficient d'imperméabilisation : se reporter au plan de coefficient d'imperméabilisation du zonage pluvial (document d'orientations d'aménagement)

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions autorisées dans le cadre du règlement de la zone peuvent atteindre à l'égout ou au

Ud - SECTEUR D'URBANISATION DISCRETE Secteur d'Urbanisation existante proche du littoral.

faîitage la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter. Les co-visibilités avec la mer devront être limitées.

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les talus et haies végétales doivent être maintenues.
- Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :
 - Au sein de la zone, les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies de jardins.
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères.
 - Murs maçonnés d'une hauteur maximale de 0.8 m au-dessus du sol naturel doublé de haies vives.
- Le grillage ou le claustrât, d'une hauteur de 1,75m maximum, s'il est nécessaire doit être doublé d'une haie vive à l'extérieur et donc invisible..
- Les murets de pierre et les talus plantés existants doivent être conservés.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment la brande, les plaques de béton moulées ajourées ou non ou le parpaing brut apparent, le PVC blanc.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Les ensembles d'habitations groupées de plus de 5 logements doivent comporter 10 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs.

Uia et Uip - ZONES D'ACTIVITES

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités

Uia : Activités artisanales existantes

Uip : Activités liées à la mer existantes

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article U12.
 - Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
 - Carrières et mines.
 - Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisir (à l'exception des entreprises les commercialisant).
 - Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises les commercialisant).
 - Les lotissements à usage d'habitation.
 - Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux et d'activités ostréicoles
- Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- pour les zones Uia de Kerran et Port Deun : les constructions à usage commercial ou d'exposition autres que celles autorisées à l'article Uia

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.
- Les constructions à usage de « loges de gardien » (35 m² de SHOB maximum), de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elle soit intégrée dans le même volume que le bâtiment d'activité.
- Les installations classées ou soumises à autorisation, sous réserve qu'elles respectent les normes de rejet dans l'environnement.
- en zone Uip : l'implantation nouvelle de constructions, d'ouvrages techniques et d'installations liés aux activités maritimes et portuaires
- en zone Uia de Kerran et Port Deun : les constructions à usage d'activités de vente ou d'exposition, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités de services, tertiaires et artisanales autorisées dans la zone

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur

forme et leurs caractéristiques techniques.

- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Écoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

Seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovation d'habitations existantes ou de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

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

Les constructions doivent s'implanter en fonction des indications portées au plan de zonage.

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à celles-ci. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée lorsqu'un écran végétal de protection doit être réalisé.

- Les installations soumises à déclaration doivent respecter une marge de recul de 20 m par rapport aux habitations.
- Les installations soumises à autorisation doivent respecter une marge de recul de 50 m par rapport aux

Uia et Uip - ZONES D'ACTIVITES Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités

habitations.

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

Les dépôts et décharges seront entourés d'une haie végétale opaque, en particulier en limite de zone avec l'espace naturel.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

- Coefficient d'imperméabilisation : se reporter au plan de coefficient d'imperméabilisation du zonage pluvial (document d'orientations d'aménagement)

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales doivent présenter des volumes simples.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion du blanc et des couleurs criardes. Toute nouvelle construction doit s'insérer avec sobriété dans son environnement bâti tant en volume qu'en couleurs et percements.

Les nouvelles constructions, ainsi que le traitement de leurs abords et des clôtures doivent concourir à la création d'un paysage homogène, notamment le long des axes routiers. Les clôtures aux franges de la zone doivent être constituées d'une haie végétale formant écran.

Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation, elles n'excéderont pas 2 m. Les règlements de lotissements doivent définir les types de clôtures admises.

Les dépôts de matériaux et matériels doivent être réalisés en dehors des marges de recul.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 200 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Uis - Station d'épuration Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des équipements d'épuration

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations autres que celles visées à l'article Ui2.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les équipements d'assainissement et installations liées aux équipements d'assainissement, sous réserve qu'elles respectent les normes de rejet dans l'environnement.
- Les constructions à usage de « loges de gardien » (35 m² de SHOB maximum), de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur,.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Écoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Sans objet

2AUa - Zone d'urbanisation différée du bourg
Secteur d'Urbanisation future du bourg à vocation d'habitat

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est soumise à une modification du PLU.
La procédure de modification pour l'ouverture à l'urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement prévues au PLU et justifiées au rapport de présentation

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa est soumise à une modification du PLU.

La procédure de modification pour l'ouverture à l'urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement prévues au PLU et justifiées au rapport de présentation

2AUia - Zones d'urbanisation différée
Secteur d'Urbanisation future à vocation d'activité - hors Port Deun

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article U12.
 - Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
 - Carrières et mines.
 - Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisir (à l'exception des entreprises les commercialisant).
 - Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises les commercialisant).
 - Les lotissements à usage d'habitation.
 - Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux et d'activités ostréicoles
- Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- pour les zones 2AUia de Kerran : les constructions à usage commercial ou d'exposition autres que celles autorisées à l'article U1a

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

- Les constructions à usage de « loges de gardien » (35 m² de SHOB maximum), de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elle soit intégrée dans le même volume que le bâtiment d'activité.
- Les installations classées ou soumises à autorisation, sous réserve qu'elles respectent les normes de rejet dans l'environnement.
- en zone 2AUia de Kerran : les constructions à usage d'activités de vente ou d'exposition, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités de services, tertiaires et artisanales autorisées dans la zone

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUia de la Trinitaine et de Kerran est soumise à une modification du PLU.

La procédure de modification pour l'ouverture à l'urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement prévues au PLU et justifiées au rapport de présentation

2AUia du multipôle de Port Deun Extension d'urbanisation à long terme du multipôle

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une modification du PLU

2AUia : □

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- En l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, le stockage de bateaux.
- Les activités d'hôtellerie et de restauration
- Pour la zone 2AUia de Port Deun : les constructions à usage commercial ou d'exposition autres que celles autorisées à l'article Uia

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une modification du PLU
Après modification du document d'urbanisme, seules les entreprises nécessitant la proximité immédiate de l'eau

- en zone 2AUia de Port Deun : les constructions à usage d'activités de vente ou d'exposition, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités de services, tertiaires et artisanales autorisées dans la zone

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Ecoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 200 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

UL - URBANISATION DE LOISIRS

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités de loisirs, d'accueil et de restauration, de type camping

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les dépendances détachées de la construction principale de plus de 12m² d'emprise au sol, et de plus de 3m de hauteur de faîtage.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.
- Les constructions à usage de logements, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article UL-2.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs, d'accueil et de restauration.
- Les constructions à usage de logements de fonction, « loges de gardien », de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elle soit intégrée dans le même volume que le bâtiment d'activité.
- La présence, l'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (camps de tourisme et camp de loisirs).
- Sur les terrains prévus à cet effet uniquement, la présence de camping-cars et caravanes, et l'installation de résidences mobiles et habitations légères de loisirs.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

• **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

• **Écoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU

• **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

Seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovation d'habitations existantes ou de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

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

- Les constructions doivent s'implanter à 5 m au moins de la limite des voies et emprises publiques.
- Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

• Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions admises peuvent être implantées en limite séparative.

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

- Coefficient d'imperméabilisation : se reporter au plan de coefficient d'imperméabilisation du zonage pluvial (document d'orientations d'aménagement)

UL - URBANISATION DE LOISIRS

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités de loisirs, d'accueil et de restauration de type camping

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des habitations légères de loisir est fixée à 3,5 m à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des autres constructions sont limités à 4 mètres à l'égoût et 8,5 mètres au faîtage.

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

• Les clôtures, si elles existent, doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères en bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes (voir article 11 et 13 des dispositions générales).

• Sauf réglementation spécifique liée à la pratique sportive, les grillages doivent être constituées d'un grillage dont la hauteur totale n'exédera pas 2 m et masqués par une haie plantée d'une hauteur équivalente.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

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

• Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.

• Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...

Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

UJ URBANISATION DE LOISIRS

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités de loisirs, d'accueil et de restauration, autre que camping

Uj : urbanisation pour des activités de loisirs

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les dépendances détachées de la construction principale de plus de 12m² d'emprise au sol, et de plus de 3m de hauteur de faitage.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.
- Les constructions à usage de logements, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Uj-2.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs, d'accueil et de restauration.
- Les constructions à usage de logements de fonction, « loges de gardien », de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elle soit intégrée dans le même volume que le bâtiment d'activité.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

- **Ecoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

Seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovation d'habitations existantes ou de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

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

- Les constructions doivent s'implanter à 5 m au moins de la limite des voies et emprises publiques.
- Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

• Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions admises peuvent être implantées en limite séparative.

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

- Coefficient d'imperméabilisation : se reporter au plan de coefficient d'imperméabilisation du zonage pluvial (document d'orientations d'aménagement)

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des habitations légères de loisir est fixée à 3,5 m à l'égout ou à l'acrotère.

U_J - URBANISATION DE LOISIRS

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités de loisirs, d'accueil et de restauration autre que camping

autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures, si elles existent, doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères en bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Sauf réglementation spécifique liée à la pratique sportive, les grillages doivent être constituées d'un grillage dont la hauteur totale n'exédera pas 2 m et masqués par une haie plantée d'une hauteur équivalente.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Aa - ESPACE AGRICOLE

Espace naturel à protéger, destiné à accueillir des activités agricoles

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Conformément à l'article 153-2 du Règlement Sanitaire Départemental, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux à demeure ou en transit est interdite à moins de 200m des rivages bordant des zones de baignade, des zones aquacoles et des gisements naturels de coquillages.

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol, à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute rénovation, reconstruction (sauf cas de sinistre), avec changement de destination ou extension de bâtiment existant sauf ceux identifiés au document graphique du règlement.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

• L'édification des constructions à usage de logement de fonction lié au fonctionnement des exploitations agricoles, dans la limite d'un seul logement par exploitation, sous la condition que l'implantation de la construction se fasse en tous points à moins de 50 m d'un ensemble bâti habité tout en restant au voisinage de l'exploitation, sans favoriser la dispersion de l'habitat.

Une adaptation mineure pourra être acceptée en cas d'impératif technique lié à la configuration des lieux, pour des motifs topographiques ou sanitaires.

• Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m² de SHOB.

• Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

• Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone à l'exclusion des structures d'hébergement.

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

• Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :

- la rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine, sous réserve du respect des règles de réciprocité (art L 11-3 du code rural).

- l'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sans pouvoir être cumulées et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.

- dans le cadre de ces limites de surface, sans pouvoir être cumulées, la construction de dépendances, sous réserve qu'elles soient inférieures à 30 m² d'emprise au sol et à 3,5 mètres de hauteur. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 50 m.

- l'extension mesurée pour une activité artisanale et commerciale non directement liée aux activités de la zone

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

• Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

• Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

• **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

• **Écoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

• **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

Seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovation d'habitations existantes ou de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

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

• Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.

• Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5m.

• Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

• A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les

Aa - ESPACE AGRICOLE

Espace naturel à protéger, destiné à accueillir des activités agricoles

marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

- Des implantations différentes peuvent être imposées.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La réglementation sanitaire définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU et Nl.
- La réutilisation de bâtiment d'élevage existant, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, peut être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nl et Nh.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Bâtiments utilitaires : 10 m
- Habitat : Egot de toiture et acrotère à 4 mètres - faitage à 8,5 mètres
- Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faitage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3,5 m au faitage.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir dispositions générales

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.
- Les constructions, installations et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments d'exploitations devront être masqués par une haie plantée composée d'essences locales.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

Ac et Ao - ESPACES AQUACOLES

Espaces destinés à accueillir des activités aquacoles

Ac : Activités aquacoles sur le domaine terrestre

Ao : Activités aquacoles sur le domaine maritime

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article 2.

Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

En zone Ac :

- Les cales, terre-pleins, bassins couverts ou non directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Un local de gardiennage intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) maximum de 35m².
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau pourront comprendre :
 - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaires, sanitaires...
 - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10% de la surface hors œuvre brute (SHOB) avec la possibilité d'atteindre 20m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

En zone Ao :

- Les cales,
- Les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- Les bassins submersibles,
- Les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée,
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles
- Les extensions limitées pour des bâtiments d'exploitation existants.
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.
- Des extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Ecoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

Seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovation d'habitations existantes ou de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

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

- Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

• Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
- Des implantations différentes peuvent être imposées

Ac et Ao - ESPACES AQUACOLES
Espaces destinés à accueillir des activités aquacoles**ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés est fixée à 6 m au faîtage et 3,5m à l'égout.
 - La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumies des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants
 - Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site à l'environnement, aussi bien par leur volume que par leurs matériaux et leurs couleurs.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les constructions, installations et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essence locale et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les grillages doivent être masqués par une haie plantée si les conditions physiques le permettent.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaque de béton.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran si les conditions physiques le permettent.

Na - ESPACES NATURELS

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages;
et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

Na : Protection stricte des sites, milieux naturels et paysages

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stockage ou dépôt de voitures, bateaux ou remorques

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

• Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone.

- Les pistes cyclables sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les aménagements légers et réversibles, nécessaires à l'accueil du public (art R146-6).
- La rénovation avec changement de destination, de bâtiments existants non en ruine.
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sans pouvoir être cumulées, et, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
- La construction de dépendances, sous réserve qu'elles soient inférieures à 30 m² d'emprise au sol (sans pouvoir être cumulées avec les extensions) et à 3,5 mètres de hauteur. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 50 m, et respecter une marge de recul de 20 mètres par rapport aux ruisseaux.
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec

leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Écoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

Seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovation d'habitations existantes ou de réhabilitation de dispositifs d'assainissement et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

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

- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites ou moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m (d > H/2).

Na - ESPACES NATURELS

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages;
et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions autorisées dans le cadre du règlement de la zone peuvent atteindre à l'égout, au faitage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faitage.

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430- 9 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Nzh- ESPACES NATURELS

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages;
et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
 - Toutes constructions et aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
- Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- **Les installations et ouvrages strictement nécessaires :**
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- **Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :**
 - a) **Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,**
 - b) **Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.**
 - c) **les travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.**

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable :** Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées :** rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

- **Ecoulement des eaux pluviales :** dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.
- **Communication :** les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

- Dans les secteurs identifiés au titre du L 123-1-7° sur les documents graphiques du présent P.L.U., l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée. (1)
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.
- Toutefois, dans les secteurs identifiés au titre du L 123-1-7° sur les documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES) Sans objet**ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** Sans objet**ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
 - Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Eléments de paysage :
- tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Nds - ESPACES NATURELS

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages;
et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

Nds : Espaces terrestres et marins, au titre des dispositions des articles L146-6 et R146-1

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toute construction, installation ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article 2 tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, et quelle qu'en soit la durée
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Le changement de destination :
 - Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant : des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
 - Dans la bande des 100 mètres : Des bâtiments nécessaires pour des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les possibilités décrites aux alinéas relatifs à la reconstruction et au changement de destination ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - au fonctionnement des équipements et réseaux publics
 - à la sécurité maritime et aérienne,
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - au fonctionnement des aéroports,
 - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 - à la gestion des eaux pluviales
lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative

• En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale

et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

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

b) 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 (après enquête publique quelque soit leur superficie).

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

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher (SHOB) ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

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

- En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur

Nds - ESPACES NATURELS

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages;
et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

forme et leurs caractéristiques techniques.

- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Écoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m ($d > H/2$).

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430- 9 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
 - Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

NJ - ESPACE NATUREL DE LOISIRS

Espace à caractère naturel destiné à accueillir des activités extérieures de loisirs

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toutes constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tous lotissements, toutes installations ou travaux divers, tous comblements, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Nj2.
- Carrières et mines.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- La construction de loges de gardien avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et les résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein-air et de loisirs.
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).
- La rénovation, de bâtiments existants non en ruine (dont il reste la majorité des murs porteurs).

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et

la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

- **Écoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres au moins de la limite d'emprise publique.

- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

• Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m (d > H/2).

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout et 6 mètres au faitage.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faitage.

NJ - ESPACE NATUREL DE LOISIRS Espace à caractère naturel destiné à accueillir des activités extérieures de loisirs

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

NL - ESPACE NATUREL DE LOISIRS

Espace à caractère naturel destiné à accueillir des activités légères de camping

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-3, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toutes constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tous lotissements, toutes installations ou travaux divers, tous comblements, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N12.
- Carrières et mines.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- La construction de loges de gardien avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes à l'année.
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de 2,5 m de hauteur.
- Les dépendances de plus de 35 m² d'emprise au sol et de 5 mètres de hauteur.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des habitations légères de loisirs, et de résidences mobiles de loisirs.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Les réseaux de voirie doivent être aménagés de manière à limiter au maximum les phénomènes d'imperméabilisation. En particulier, l'usage de bitume, béton ou tout autre matériau complètement imperméable est interdit.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Ecoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du

propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

- **Communication** : le raccordement aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

Les constructions autorisées peuvent être implantées à la limite d'emprise publique.

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface totale du terrain.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture de toute construction à usage de logement de fonction est fixée à 3 m.
- Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit de 45 degrés avec l'horizontale pris à l'égout de toiture, à l'exception des lucarnes et ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminée, etc...)
- Par adaptation mineure, un dépassement de la hauteur maximale n'excédant pas 1,00 mètre pourra être autorisé, en particulier dans le cas de construction en ordre continu.
- La hauteur maximale mesurée au faîtage de toute construction destinée aux activités de loisirs ne pourra excéder 8,00 mètres.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

NL - ESPACE NATUREL DE LOISIRS Espace à caractère naturel destiné à accueillir des activités légères de camping

- Les clôtures, si elles existent, doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères en bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes (voir article 11 des dispositions générales). Les grillages d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sont autorisés sous réserve qu'ils soient masqués par la haie plantée.
- Les grillages éventuels d'une hauteur maximum de 1,5 mètre devront être masqués par une haie plantée, sauf réglementation spécifique liée aux activités autorisées dans la zone.

ART 12 - STATIONNEMENT : Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes... Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Nh - URBANISATION DES ECARTS DE CARACTERE NON TRADITIONNEL

Urbanisation de taille et de capacité

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal.
- Les dépendances isolées de la construction principale de plus de 12 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur.
- L'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

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

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Ecoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie minimale de 500m² pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5m de la limite des voies et emprises publiques.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

- C.E.S. = 20% maximum
- Coefficient d'imperméabilisation : se reporter au plan de coefficient d'imperméabilisation du zonage pluvial (document d'orientations d'aménagement)

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Egout de toiture et acrotère : 4 mètres.
- Faîtage : 8,5 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour extensions accolées.

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Nh - URBANISATION DES ECARTS DE CARACTERE NON TRADITIONNEL

Urbanisation de taille et de capacité

- Les talus et haies végétales doivent être maintenues.
- Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :
 - Au sein de la zone, les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies de jardins.
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères.
 - Murs maçonnés d'une hauteur maximale de 0.8 m au-dessus du sol naturel doublé de haies vives.
- Le grillage ou le claustrât, d'une hauteur de 1,75m maximum, s'il est nécessaire doit être doublé d'une haie vive à l'extérieur et donc invisible..
- Les murets de pierre et les talus plantés existants doivent être conservés.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment la brande, les plaques de béton moulées ajourées ou non ou le parpaing brut apparent, le PVC blanc.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Nr - SECTEUR DE RENOVATION DU BATI TRADITIONNEL

Secteur de patrimoine ancien à protéger

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions autres que visées à l'article 2.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement hors bâtiment de caravanes, sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
 - la réfection de bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs.
 - la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les dix ans après le sinistre.
 - l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
 - le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges...et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine et du respect de la règle de réciprocité.
 - la démolition de tout élément bâti sous réserve d'une autorisation préalable en mairie.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

- **Écoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, les extensions doivent se faire dans la continuité du bâti existant.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter la règle : $d > ou = H/2$ avec un recul minimum de 3 m.

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

- Il n'est pas fixé de règles.
- Coefficient d'imperméabilisation : se reporter au plan de coefficient d'imperméabilisation du zonage pluvial (document d'orientations d'aménagement)

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faitage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient juxter.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les talus et haies végétales doivent être maintenues.
- Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :

-
- Au sein de la zone, les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies de jardins.
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères.
 - Murs maçonnés d'une hauteur maximale de 0.8 m au-dessus du sol naturel doublé de haies vives.
- Le grillage ou le claustrât, d'une hauteur de 1,75m maximum, s'il est nécessaire doit être doublé d'une haie vive à l'extérieur et donc invisible..
 - Les murets de pierre et les talus plantés existants doivent être conservés.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment la brande, les plaques de béton moulées ajourées ou non ou le parpaing brut apparent, le PVC blanc.

ART 12 - STATIONNEMENT :

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.
 - Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.