

Département de la Vendée

Commune de Brétignolles-sur-Mer



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 : REGLEMENT
3a – REGLEMENT ECRIT

DOSSIER D'ARRET

U894

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION PPA 10 AVRIL 2018

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.....	6
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
4. ADAPTATIONS MINEURES.....	8
5. DEROGATIONS.....	8
6. DEFINITIONS.....	9
7. OUVRAGES SPECIFIQUES.....	12
8. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	12
9. ESPACES BOISES CLASSES.....	12
10. HAIES.....	12
11. ELEMENTS BATIS PROTEGES ET SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR.....	13
12. DISPOSITIONS SPECIFIQUES.....	13
13. BATIMENTS SINISTRES.....	15
14. PRINCIPE DE RECIPROCITE.....	15
15. PRISE EN COMPTE DES COURS D'EAU.....	15
16. DEFENSE – INCENDIE.....	15
17. CLOTURES.....	15
18. PERMIS DE DEMOLIR.....	15
19. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	16
20. DIVISIONS FONCIERES.....	16
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	17
I. CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	18
II. CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc.....	29
III. CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud.....	42
IV. CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....	51
V. CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uf.....	57
VI. CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh.....	62
VII. CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut (<i>EN COURS DE REDACTION</i>).....	73
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	84
I. CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU.....	85
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	96
I. CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	97
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	106
I. CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	107
ANNEXES.....	116
I. ANNEXE 1 : Liste des espèces végétales conseillées.....	117
II. ANNEXE 2 : Liste des plantes invasives interdites à surveiller.....	119
III. ANNEXE 3 : Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.....	122
IV. ANNEXE 4 : Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos.....	123
V. ANNEXE 5 : Linéaire d'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux.....	124
VI. ANNEXE 6 : Bâti patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	130

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION PPA 10 AVRIL 2018

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement comprend tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol, non réglementé

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles 6 et 7 définissant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit.

Les autres articles sont facultatifs.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bretignolles-sur-Mer.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du code de l'urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

- 1 - les clôtures ;
- 2 - les démolitions ;
- 3 - les coupes et abattages d'arbres ;
- 4 - les défrichements ;
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricoles, etc. ;
- 6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 8 - le stationnement des caravanes hors terrain aménagé (+ de 3 mois) ;
- 9 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers et l'implantation des habitations légères de loisir ;
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules.
- 11 - les carrières.

2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES 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 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- le Plan de Prévention des Risques Littoraux pris par arrêté préfectoral qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "Loi littoral" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "loi sur l'eau".
- 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 de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- les dispositions de la loi n°2010-788 dite "Grenelle 2" du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi "Accès au logement et un Urbanisme rénové" du 24 mars 2014 et ses décrets d'applications,
- les dispositions de la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et ses décrets d'applications,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2001 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 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. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- le linéaire d'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux dont le plan est annexé au présent règlement en annexe n°5
- des dispositions de l'arrêté municipal n°2011/041 portant approbation d'une réglementation communale de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes, prise en application de l'article L 581-14 du code de l'environnement,
- des zones de préemption du conseil général, au titre des espaces naturels sensibles, telles qu'elles figurent sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage).

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines dites « zones U »

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

En outre, sont autorisés des secteurs urbanisés hors agglomération permettant d'admettre immédiatement des constructions dans leur périmètre actuellement urbanisé.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- les zones 1 AU les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendues constructibles.

La zone agricole dite « zone A »

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés à l'annexe n°6.

La zone naturelle et forestière dite « zone N »

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

4. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles 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.

5. DEROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- **la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés** à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- **la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- **l'accessibilité des personnes handicapées**
- **l'isolation thermique des constructions**

Conformément aux articles L 111-6-2 et R 111-50 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 de chaque zone du présent règlement).

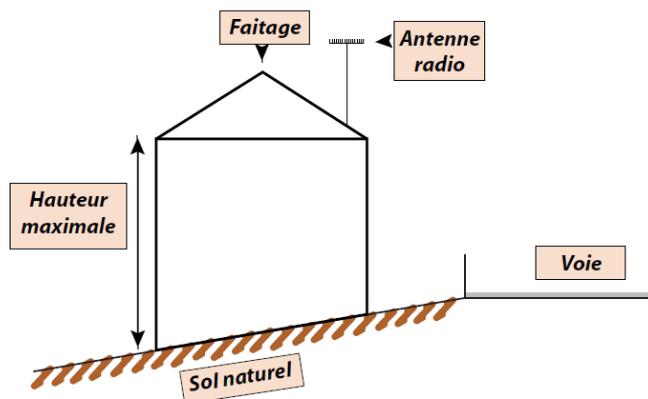
Dans tous les cas de figure, les dérogations relatives aux distances par rapport aux voies et emprises publiques ne devront pas avoir pour effet de réduire l'accessibilité des personnes à mobilités réduites et devront s'inscrire en cohérence avec le PAVE (Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics) mis en place par la commune.

6. DEFINITIONS

Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

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.

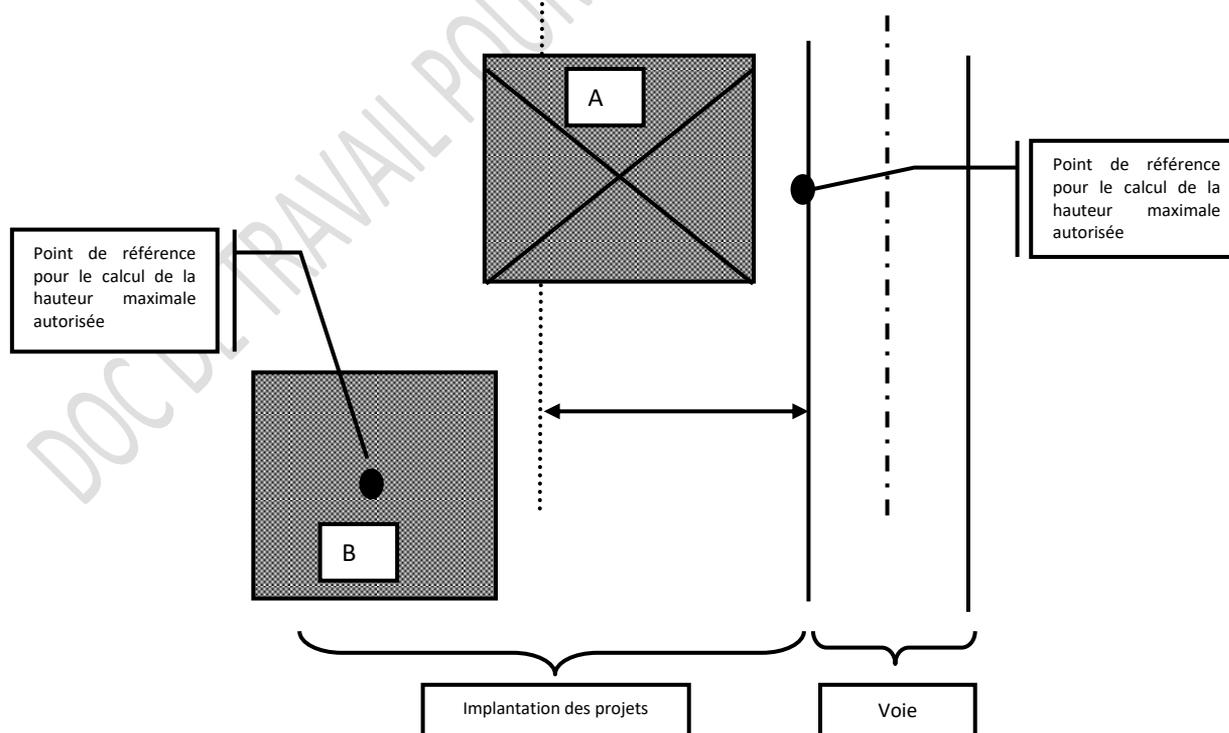
Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.



Point référence

Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à 5 m par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur maximale est mesurée à partir d'un point de référence correspondant au niveau de l'emprise publique.

Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur maximale est mesurée à partir d'un point de référence pris au centre de l'emprise du projet de construction au niveau du sol naturel avant travaux.



Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

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

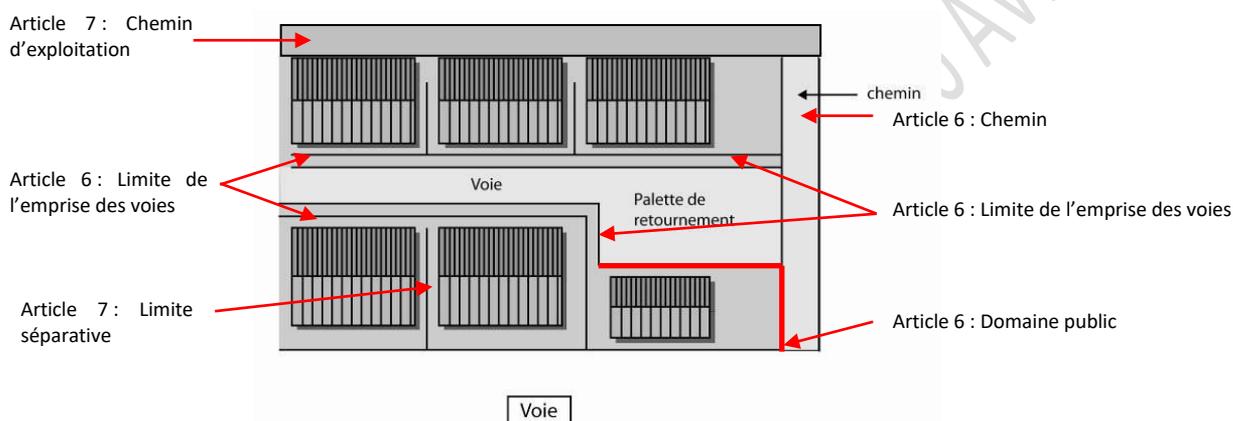
S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments

Dans les secteurs où il est prévu un plan d'alignement, l'implantation des constructions devra respecter le plan d'alignement joint au présent P.L.U en plan de servitudes.

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

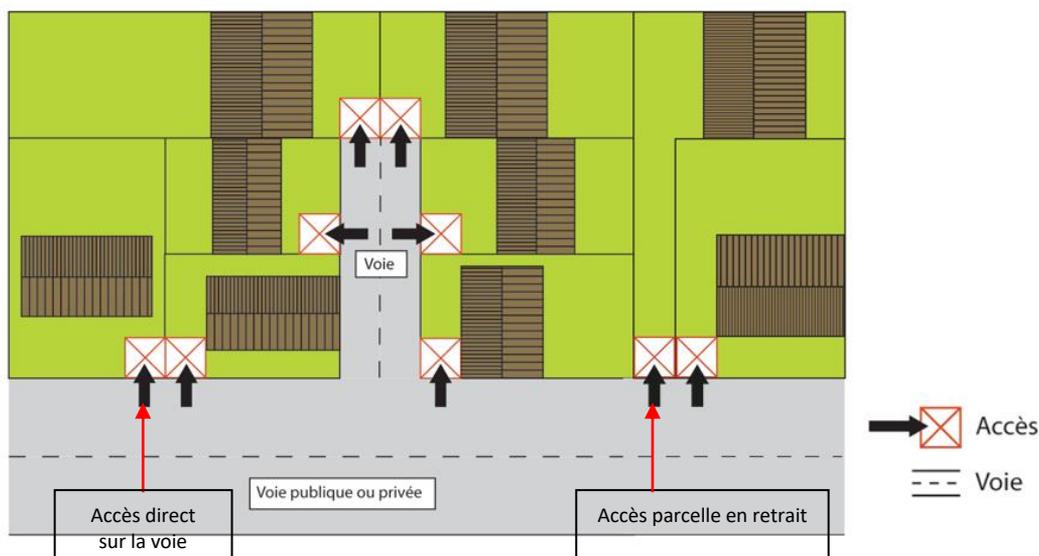
Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics emplacements réservés divers....

Illustrations des articles applicables pour les voies et emprises publiques



Accès (article 3 de chaque zone)

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules.

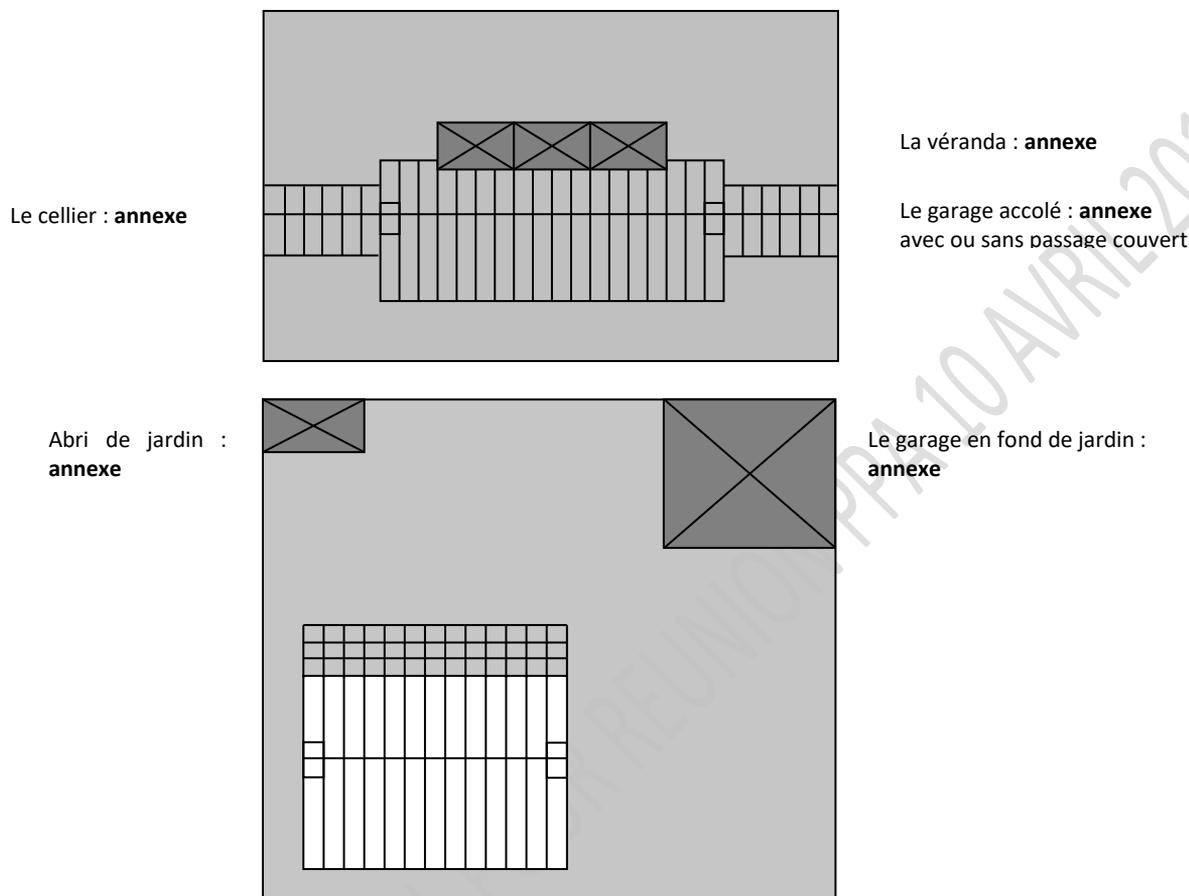


Limites séparatives (article 7 de chaque zone)

On entend par limites séparatives, les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique

Annexes

Annexe : Construction annexe accolée ou non à la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).



Emprise au sol et saillie

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

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

Saillie : La saillie désigne une avancée qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du « nu » des façades et des murs.

Exemples de saillies : pilastres, chambranles, plinthes, archivolttes, corniches, balcons, appuis.

Surface de plancher

Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Le décret en Conseil d'État n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

7. OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...)
- de certains ouvrages exceptionnels tels que les clochers, les silos...

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

8. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

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

9. ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver 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 d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

10. HAIES

Tout arrachage ou abattage de haies situées en zone agricole (A) ou naturelle (N) est soumis à déclaration en mairie.

11. ELEMENTS BATIS PROTEGES ET SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU les éléments bâtis (situés dans ou hors des espaces urbanisés, tels habitation, activité, grange), ainsi que les éléments du petit patrimoine (tel que puits, four à chanvre, pigeonnier, lavoir, murs, etc.), dont la construction est antérieure au XXème siècle sont soumis au permis de démolir. Leur démolition, totale ou partielle, est soumise à autorisation préalable.

Les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La démolition totale ou partielle pourra être autorisée pour des éléments bâtis présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur ces éléments bâtis, les travaux devront assurer, au travers du respect de la composition architecturale d'origine, la sauvegarde et la mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en oeuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leurs ampleurs, leurs nombres ou leurs différenciations avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.
- Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU.
- Des dispositions spécifiques pourront être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

12. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Applications particulières de la loi Littoral

La commune de Brétignolles sur Mer étant assujettie aux dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est donc 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 et des coupures d'urbanisation, 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 du Code de l'Urbanisme.
- 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.
- Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 m, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

Prise en compte de la préservation des zones humides

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage en tant que zone humide à préserver, sont interdits, sauf mesures compensatoires réglementaires proposées en accord avec les services de la police de l'eau (mesures compensatoires réglementaires définies en particulier aux articles L 411-2 et R 241 du Code de l'environnement) :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus ci-après.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, les créations de plans d'eau.

Dans ces secteurs peuvent être autorisés :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - à la lutte contre les inondations,
 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 et de découverte du milieu,
 - 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.

Prise en compte des risques littoraux

Dans les secteurs identifiés par le **PPRL Pays de Monts (communes de Notre-Dame-de-Monts, Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Le Fenouiller et Bretignolles-sur-Mer approuvé par arrêté préfectoral n° 16-DDTM85-81 du 30 mars 2016**, on distingue deux types de zones réglementaires :

- Les zones rouges indicées en Ru, Rn, Rn1
- Les zones bleues indicées en B0 et B1.

Pour chaque projet, il convient d'identifier la zone réglementaire dans laquelle il se situe en se référant au zonage réglementaire du PPRL. Pour chaque zone réglementée, le PPRL identifie ensuite les projets admis ou non. Si le projet est autorisé par le PPRL et sous réserve de sa faisabilité au regard des dispositions du présent règlement du PLU et du code de l'urbanisme, il convient ensuite de s'assurer du respect des dispositions d'urbanisme et des dispositions constructives prévues par le règlement écrit du PPRL.

Prise en compte des sentiers du PDIPR

Les aménagements, constructions, installations ou opérations d'aménagement doivent garantir le maintien des continuités de sentiers existants présentés en annexe du dossier de PLU. Une modification du tracé existant pourra être acceptée dès lors que la continuité est assurée.

Production de logements collectifs sociaux

Sur l'ensemble du territoire communal :

- toute opération de plus de 10 logements devra intégrer un pourcentage minimal de 10% de logements collectifs sociaux.
- toute opération de plus de 20 logements devra intégrer un pourcentage minimal de 30% de logements aidés.

13. BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, celle-ci sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié conformément à l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme.

14. PRINCIPE DE RECIPROCITE

L'article L 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers. »

15. PRISE EN COMPTE DES COURS D'EAU

Dans les zones A et N, toute construction est interdite sur une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau à l'exception des équipements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

Dans les zones U et AU, toute construction est interdite sur une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau à l'exception des équipements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

16. DEFENSE – INCENDIE

D'une manière générale, pour être constructible, un terrain devra bénéficier d'une défense incendie à proximité, présentant des caractéristiques techniques adaptées à l'importance de l'opération et appropriées aux risques.

Zones d'habitation

Toutefois, dans les zones rurales, si le risque est particulièrement faible, la distance de protection de certains hydrants pourra être étendue après accord du SDIS.

Zones industrielles ou artisanales

La défense extérieure contre l'incendie sera assurée par des bouches ou poteaux d'incendie conformes aux normes, implantés tous les 200 m maximum en quinconce sur les voies praticables et piqués directement sur une canalisation assurant un débit adapté au risque à défendre défini en accord avec les sapeurs-pompiers. De plus, le SDIS est susceptible de demander une augmentation du nombre de ces poteaux et un débit simultané et nécessaire sur plusieurs d'entre eux en fonction des risques particuliers.

Etablissements recevant du public

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques adaptées à l'importance de l'établissement et appropriée aux risques.

17. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

18. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

19. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

20. DIVISIONS FONCIERES

L'article R 123-10-1 précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement de la commune de Bretignolles sur Mer prévoit que l'appréciation et le respect des règles s'opérera bien à l'échelle de chaque terrain issu de la division, sauf dispositions contraires qui seraient précisées par le règlement d'une zone.

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION PPA 10 AVRIL 2016

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION P...
AVRIL 2018

I. CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu et à l'alignement, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement les constructions.

La zone Ua intègre le centre ancien du bourg de Bretignolles-sur-Mer et comporte un secteur Uaa sur les villages anciens de la Sauzaie et de la Tréville.

Les parcelles situées en zone Ua du centre-bourg, concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont délimitées sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiées au présent règlement.

Le secteur Ua du centre-bourg, concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), est délimité sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteur.

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le long des voies repérées en annexe n°5 dans le linéaire d'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en logement est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage).

Sont interdits en zone Ua :

- 1° l'implantation ou l'extension de constructions et d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, en particulier les activités industrielles, agricoles,
- 2° l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 3° de l'article Ua 2,
- 3° la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf cas visés au 6° de l'article Ua 2,
- 4° la pratique du camping et du caravanning,
- 5° l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 6° l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupés ou isolés,
- 7° le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'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 (« en garage mort »),

- 8° les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 9° les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 10° en secteurs Uaa, toute intervention susceptible de mettre en cause l'intégrité du bâti patrimonial existant.

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

Sont admis en zone Ua sous conditions :

- 1° l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et sous conditions que :
 - leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit parce que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit parce que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone sont prises,
 - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.
- 2° l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités commerciales ou de services sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'habitat et n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 3° les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 4° la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique pour lesquels les règles des articles Ua3 à Ua16 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné,
- 5° les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles Ua6 et Ua7,
- 6° la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de la construction principale réalisés dans un délai d'un an à compter du démarrage des travaux, dans le cadre d'un permis de construire accordé,
- 7° les abris de jardin à condition qu'ils soient réalisés à l'arrière ou sur les façades latérales de la construction principale.
- 8° la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère, aisément démontable et à l'arrière de la construction principale.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

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

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Ua 12.

Les accès directs sur voies publiques seront limités aux stricts besoins nécessaires à la sécurité des sites ou exceptionnellement pour répondre à des besoins techniques dûment argumentés et après accord de la collectivité gestionnaire de la voie.

Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voirie

Les voies à créer devront avoir au moins **4 m** de largeur de chaussée.

A partir de 3 logements, les voies à créer devront avoir au moins **4,5 m** de largeur de chaussée.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

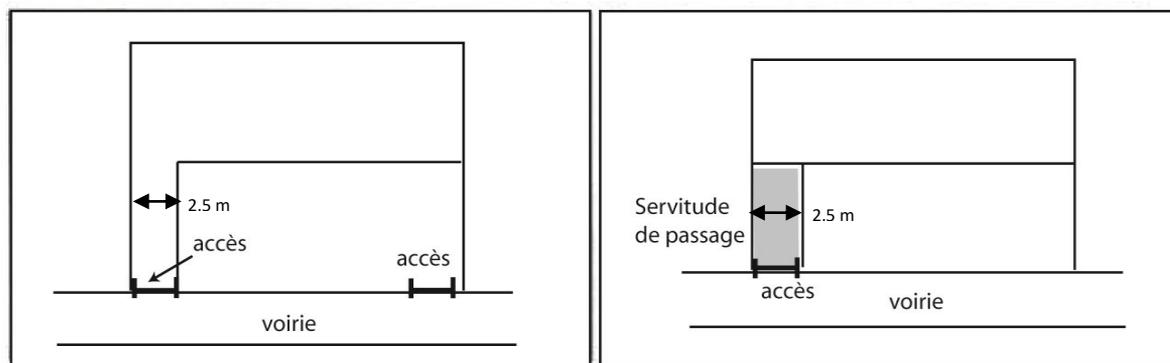
Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour aisément, elles devront être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

3.3 - Cas particuliers des parcelles en densification

L'accès à une habitation à l'arrière d'une construction existante ou à créer doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, les accès doivent présenter une largeur minimale de **2,5 m** sur toute la longueur et en tout point.

Dans le cas de la desserte de plus d'une habitation édifiée à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique, les prescriptions relatives aux voiries s'appliquent.

Si la longueur du passage est supérieure à 50 m, une palette de retournement proportionnée au nombre de logements desservis devra être aménagée dans sa partie terminale en fonction des besoins identifiés.



3.4 - Liaisons douces

Les liaisons douces doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

ARTICLE U α 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Electricité et téléphone en opération

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

4.3 - Assainissement

4.3.1 - Eaux usées

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

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.3.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention.

Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

4.4. Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE Uα 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1 – Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

6.2 - Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- a)** à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- b)** si une orientation d'aménagement indique des implantations différentes.
- c)** si le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, ou un terrain ayant une façade sur rue au moins égale à 20 m.
- d)** si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée en retrait de l'alignement, et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci : dans ce cas, il sera implanté par rapport à l'alignement avec un retrait inférieur ou égal à celui du bâti existant.
- e)** s'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- f)** si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.
- g)** pour les abris de jardins et les abris simples pour animaux qui devront être implantés à l'arrière de la construction principale. Cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.
- h)** Les piscines seront implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

- i) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.

6.3 - Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite d'emprise publique dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

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

7.1 - Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cependant, sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 12 m ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin, les constructions peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté, mur et portail de clôture assurant la continuité du bâti.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- a) Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 12 m. Dans ce cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$ ou supérieure à 3 m).
- b) Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.

7.2 - Au-delà de cette profondeur de 15 m, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- a) si, au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 5,50 m.
- b) si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, le projet ne pourra dépasser cette hauteur.
- c) s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
- d) si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.
- e) Les abris de jardin pourront être implantés à 1 m minimum des limites séparatives.

7.3 - Cas particulier des piscines, terrasses et éoliennes

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront être édifiées de sorte à permettre la mise en place d'une couverture de piscine ultérieure à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite séparative dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE Uα 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Uα 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture en tuile ou en ardoise.
- au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- à l'égout ou au sommet de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

Au-dessus des hauteurs autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

10.2 - Dans la zone Ua, la hauteur des constructions est limitée à R+1 avec un maximum de :

- 6 m à l'égout des toitures
- 7,50 m à l'acrotère

La hauteur des annexes implantées en limite séparative sera de 3,5 m à l'égout et 5 m au faitage.

10.3 - Dans le secteur Uaa, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 3,5 m à l'égout des toitures

La hauteur des annexes implantées en limite séparative sera de 3,5 m à l'égout et 5 m au faitage.

Les extensions du bâti existant seront limitées à la hauteur des constructions existantes auxquelles elles sont adossées.

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

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale

- Traditionnelle avec toiture en tuile, ou en ardoise si l'environnement le permet
- Contemporaine avec toiture terrasse ou à faible pente mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.2 – Aspect général des constructions

11.2.1 Toitures

Les toitures seront de préférence à deux pentes et avec un faîtage parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de bâtiment et la construction d'annexes qui pourront être réalisées en toiture terrasse ou à toiture monopente.

Les volumes de liaison pourront être réalisés en toiture terrasse dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Les couvertures tuile seront de teinte rouge, orangées ou de préférence mélangées. Toutes les autres couleurs de tuiles sont prohibées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

La pente de la toiture sera comprise entre 15 et 37%. En cas d'extension de bâtiment existant ayant une pente supérieure ou inférieure, l'extension du bâtiment pourra conserver la même pente.

Ces pourcentages de pente ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux abris piscine, ni aux carports.

Les toitures ardoise pourront être autorisées si le bâti environnant le justifie, mais également en cas d'aménagements ou d'extension dont l'existant a déjà de l'ardoise. La pente de toiture sera alors comprise entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toiture sont autorisées elles devront être encastrées.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Pour les toitures terrasse ou à faible pente, elles devront s'intégrer dans l'environnement, la notice d'insertion devra présenter la typologie des constructions voisines et démontrer explicitement la qualité de l'insertion du projet (en volume, teinte, **hauteur et aspect**).

11.2.2 Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

Chaque propriétaire possédant un sous-sol prend en charge la gestion des eaux pluviales.

11.2.3 Matériaux de façade

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement existant et respecter l'unité architecturale à l'échelle de la rue. Les couleurs de façade devront être claires.

Les matériaux et enduits brillants et de couleur vive sont interdits à l'exception des commerces pour lesquels des couleurs plus foncées ou vives pourront être autorisées sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement existant.

Les matériaux de façade seront la pierre ou l'enduit, ou des systèmes de vêtements isolants qui peuvent s'intégrer dans le secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres à vue, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Les bardages en tôle ondulée, en ardoise et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés...) ne peuvent rester à l'état brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Dans le cadre des dispositions en faveur du développement durable et des renforcements d'isolants par des vêtues extérieures, celles-ci seront autorisées avec des couleurs identiques aux enduits précités.

Des matériaux modernes et innovants pourront être autorisés pour des projets favorisant le développement durable.

11.2.4 Réhabilitation du patrimoine bâti ancien

La réhabilitation de bâtiments anciens devra :

- respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, encadrements, linteaux, génoises...)
- réutiliser, sans les modifier de façon notable, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet, à l'exception des façades commerciales qui pourront ajouter et agrandir les percements existants.

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

11.2.5 Construction des annexes

- Les annexes supérieures à 20 m², doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à la construction principale.
- Les annexes de moins de 20 m² pourront être réalisées en bois, ou tout autre matériau à l'exception de tout autre élément de type plaque béton ou métallique, couvertes par une toiture en tuile, ou par une toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les annexes doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à la construction principale, toutefois, elles pourront être réalisées en bois. Elles pourront avoir une pente de toiture plus faible que le bâti principal et être couvertes en toitures terrasses sous réserve de bonne intégration dans leur environnement.
- Les vérandas sont autorisées avec des pentes et matériaux de couverture qui s'intègrent dans l'environnement.
- Les carports, les abris de piscine sont autorisés avec des pentes et matériaux adaptés sous réserve de bonne intégration dans l'environnement.
- Les annexes en façade, quelle que soit leur surface, doivent avoir le même aspect extérieur que la construction principale.

11.2.6 Panneaux solaires

- L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés.
- L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. Elle sera néanmoins possible sur les façades non visibles depuis la voie publique sous réserve d'une bonne intégration dans la façade et dans l'environnement.

11.2.7 Dispositions particulières secteur Uaa

- Dans les secteurs Uaa, les constructions nouvelles projetées devront respecter le style architectural de la région et devront s'intégrer aux volumes du bâti environnant.
- Dans le cas d'extension ou de restauration de constructions existantes (bâtiment principal, constructions annexes indépendantes ou non), celle-ci s'effectuera en harmonie avec leur caractère d'origine, les pentes des toitures et les matériaux de couverture seront adaptés au bâti existant.
- Les panneaux photovoltaïques en façade sont interdits en secteurs Uaa.

11.2.8 Clôtures

Les clôtures devront être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures seront composées :

- de murs bahut surmontés de grilles, de lisses, de panneaux,
- de murs en parpaings enduits sur les 2 faces ou de murs de pierres,
- de haies végétales composées d'une association d'essences différentes et doublées éventuellement d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle pour les clôtures sur voies,
- de brandes.

Les clôtures de panneaux de béton brut sont interdites.

Les murs en pierre existants seront conservés.

Pour les clôtures réalisées en pierres, le placage est interdit

Les clôtures non végétales auront une hauteur maximale de :

- 1,80 m à l'alignement des voies, sauf pour les piliers et les portails qui pourront être plus haut que la clôture. Des hauteurs inférieures pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.
- 2,00 m en limites séparatives jusqu'aux voies et en bordure des chemins piétons et des emprises publiques non ouvertes à la circulation.
- Les poteaux et portails ou portillons pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture de 0.2m.

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et à les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aire de stationnement est de 30 m² sur l'emprise foncière hors accès.

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement hors garage.

b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet.

12.2 – Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état et en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain.

12.3 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

L'ensemble des projets d'installation ou de construction doivent s'adapter aux éléments paysagers existants.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

Les murs en pierre doivent être conservés.

ARTICLE Uα 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uα 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Uα 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

II. CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

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

Il s'agit d'une zone d'extension de l'agglomération, zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et les activités commerciales, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone Uc comprend trois secteurs :

- Un secteur Uca correspondant à un secteur d'habitation dont les hauteurs autorisées sont élevées,
- Un secteur Ucc correspondant aux campings caravaning autorisés, existants en milieu urbain,
- Un secteur Ucv correspondant aux colonies de vacances et centres de vacances.

La zone Uc est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux Pays de Monts (communes de Notre-Dame-de-Monts, Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Le Fenouiller et Brétignolles-sur-Mer approuvé par arrêté préfectoral n° 16-DDTM85-81 du 30 mars 2016.

Le présent plan de prévention des risques littoraux (PPRL) est établi pour prévenir les risques prévisibles majeurs littoraux.

Conformément à la réglementation en vigueur, il a pour objet de :

1°. délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités,

2°. délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que celles prévues au 1°,

3°. définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles pouvant incomber aux particuliers.

4°. définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantes existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Les parcelles situées en zone Uc, concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont délimitées sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiées au présent règlement.

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

ARTICLE U_c 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le long des voies repérées en annexe n°5 dans le linéaire d'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en logement est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage).

Sont interdits en zones U_c, U_{ca}, U_{cc}, U_{cv} :

- 1° l'implantation ou l'extension de constructions et d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, en particulier les activités industrielles, agricoles,
- 2° l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article U_c 2,
- 3° la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf cas visés à l'article U_c 2,
- 4° la pratique du camping et du caravanning, sauf en secteur U_{cc}
- 5° l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur U_{cc}
- 6° l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupés ou isolés, sauf en secteurs U_{cc} et U_{cv}
- 7° le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'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 (« en garage mort »),
- 8° les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 9° les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,

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

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts approuvé identifie des secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale, chocs mécaniques) qui sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

Sont admis en zones U_c et U_{ca} sous conditions :

- 1° l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et sous conditions que :
 - leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit parce que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit parce que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone sont prises,

- les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

2° l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités commerciales ou de services sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'habitat et n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,

3° les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :

- ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Uc et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
- ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,

4° la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles Uc3 à Uc16 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné,

5° les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles Uc6 et Uc7,

6° les serres et tunnels de maraîchage, sous réserve de réduire leur impact visuel depuis la voie publique et depuis les propriétés voisines,

7° la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de la construction principale réalisés dans un délai d'un an à compter du démarrage des travaux, dans le cadre d'un permis de construire accordé.

8° A condition qu'ils soient édifiés à l'arrière de la construction principale ou sur la façade latérale de la construction principale en cas d'impossibilité d'édification à l'arrière :

- les abris de jardin,
- Les abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère, aisément démontable.

Sont admis dans le secteur Ucc sous conditions :

- le camping-caravaning existant sous condition de ne pas augmenter leur capacité d'accueil existante à la date d'approbation du PLU.
- la création de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) à l'emplacement des campings existants sous condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil existante.

Sont admis dans le secteur Ucv sous conditions :

- les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que leurs annexes et les annexes lorsqu'elles sont liées aux activités d'hébergement, d'accueil et de loisirs présents sur la zone.

ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCES

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

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès direct sur la voie publique, conformément à l'article Uc 12.

Les accès directs sur voies publiques seront limités aux stricts besoins nécessaires à la sécurité des sites ou exceptionnellement pour répondre à des besoins techniques dûment argumentés et après accord de la collectivité gestionnaire de la voie.

Nombre d'accès : Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera le moindre.

3.2 - Voirie

Les voies à créer devront avoir au moins **4 m** de largeur de chaussée.

A partir de 3 logements, les voies à créer devront avoir au moins **4,5 m** de largeur de chaussée.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

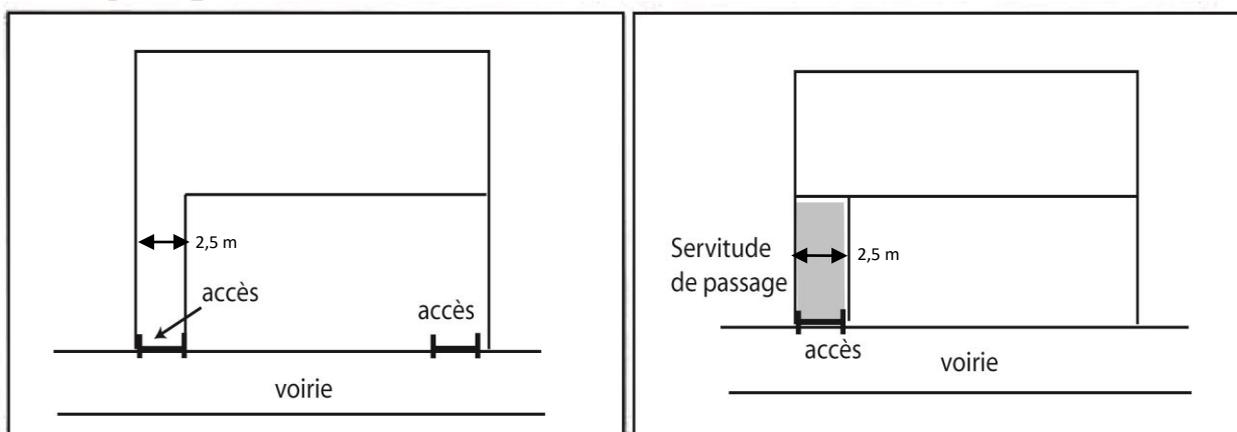
Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

3.3 - Cas particuliers des parcelles en densification

L'accès à une habitation à l'arrière d'une construction existante ou à créer doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, les accès doivent présenter une largeur minimale de **2,5 m** sur toute la longueur et en tout point.

Dans le cas de la desserte de plus d'une habitation édifiée à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique, les prescriptions relatives aux voiries s'appliquent.

Si la longueur du passage est supérieure à 50 m, une palette de retournement proportionnée à la capacité d'accueil du site sera aménagée dans sa partie terminale en fonction des besoins identifiés.



Les liaisons douces doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Electricité et téléphone en opération

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

4.3 - Assainissement

4.3.1 - Eaux usées

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

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.3.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

4.4. - Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1 - Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 2 m minimum des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Des implantations différentes pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

Les extensions pour la création d'annexes, ne sont pas autorisées à venir s'implanter entre la construction principale existante et l'alignement sur voie publique.

La façade d'accès au garage sera implantée à 5 m minimum afin de permettre le stationnement au droit de celui-ci, cette distance sera appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Par rapport à l'alignement, les annexes visées à l'article Uc 11 devront respecter au minimum le même retrait que le bâtiment principal.

6.2 - Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- a. à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- b. si une orientation d'aménagement indique des implantations différentes.
- c. si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée en retrait de l'alignement, et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci : dans ce cas, il sera implanté par rapport à l'alignement avec un retrait inférieur ou égal à celui du bâti existant.
- d. s'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- e. pour les projets relatifs à des activités de commerces et services, l'implantation de la construction pourra être réalisée avec un recul par rapport à l'alignement inférieur à 2 m.
- f. si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.
- g. pour les abris de jardins et les abris simples pour animaux qui devront être implantés à l'arrière de la construction principale. Cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.
En cas d'impossibilité d'implanter l'abri à l'arrière de la construction principale, il pourra être édifié en façade sous réserve de respecter une distance minimale de 5 m par rapport à la voie publique.
- h. Les piscines devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport à l'emprise publique.
- i. Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.

- j. Les serres et tunnels de maraîchage dont la surface est supérieure à 20 m² devront respecter un retrait de 10 m par rapport aux voies publiques.

6.3 - Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite d'emprise publique dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

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

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m).

7.2 - Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- f) si, au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et lorsque sa longueur en limite ne dépasse pas 20 m.
- g) si, au droit de la limite, la construction présente un pignon dont la hauteur ne dépasse pas 5 m et sa longueur 15 m.
- h) s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative, dont la hauteur ou la longueur ou les 2 (hauteur et longueur), dépassant les seuils définis aux paragraphes a et b ci-dessus, le projet pourra jouxter cette construction au-delà des dits seuils dans la limite du dépassement constaté sur la construction existante.
- i) s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
- j) si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.
- k) Les abris de jardin pourront être implantés à 1 m des limites séparatives.

Dans tous les cas de figure, le linéaire bâti ne doit pas excéder 20 m le long d'une limite séparative.

7.3 - Cas particulier des piscines, éoliennes, terrasses et serres

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront être édifiées de sorte à permettre la mise en place d'une couverture de piscine ultérieure à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite séparative dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

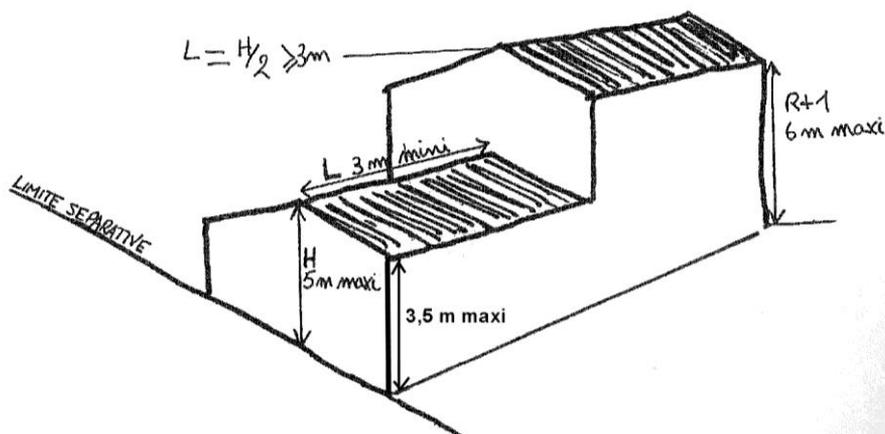
Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Les serres et tunnels de maraîchage dont la surface est supérieure à 20 m² devront respecter un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives.

7.4 - Secteur U_{cc}

Les habitations légères de loisirs et résidences de loisirs devront être implantées à minimum 3 m des limites séparatives.

7.5 - Schéma explicatif



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

Sans objet.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Dans la zone Uc et le secteur Ucv, l'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la surface du terrain. Dans le secteur Ucc, il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

9.2 - Toutefois, des emprises au sol autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- a) pour les petits terrains :
 - les logements groupés, les logements locatifs sociaux non issus d'une division foncière de moins de dix ans, les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol, jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher de 150 m².
- b) si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- à la sablière ou au sommet de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

10.2 La hauteur des constructions est limitée à R+1 avec un maximum de :

- 6 m à l'égout des toitures.
- 7,50 m à l'acrotère

La hauteur des annexes implantées en limite séparative sera de 3,5 m à l'égout et 5 m au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des serres et tunnels de maraîchage est limitée à 3,50 m au faitage.

10.3 En zone Uca, la hauteur des constructions est limitée à R+2 avec un maximum de :

- 9 m à l'égout des toitures.
- 11 m à l'acrotère

La hauteur des annexes implantées en limite séparative sera de 3,5 m à l'égout et 5 m au faitage ou à l'acrotère.

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

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale

- Traditionnelle avec toiture en tuile, ou en ardoise si l'environnement le permet
- Contemporaine avec toiture terrasse ou à faible pente mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.2 – Aspect général des constructions

11.2.1 Toitures

Les toitures seront de préférence à deux pentes et avec un faitage parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de bâtiment et la construction d'annexes qui pourront être réalisées en toiture terrasse ou à toiture monopente.

Les volumes de liaison pourront être réalisés en toiture terrasse dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Les couvertures en tuile seront de teinte rouge, orangées ou de préférence mélangées. Toutes les autres couleurs de tuiles sont prohibées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, ni aux serres et tunnels de maraîchage.

La pente de la toiture sera comprise entre 15 et 37%. En cas d'extension de bâtiment existant ayant une pente supérieure ou inférieure, l'extension du bâtiment pourra conserver la même pente.

Ces pourcentages de pente ne s'appliquent pas aux vérandas et abri piscine, ni aux carports, ni aux serres et tunnels de maraîchage.

Les toitures ardoise pourront être autorisées si le bâti environnant le justifie, mais également en cas d'aménagements ou d'extension dont l'existant a déjà de l'ardoise. La pente de toiture sera alors comprise entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toiture sont autorisées elles devront être encastrées.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Pour les toitures terrasse ou à faible pente, elles devront s'intégrer dans l'environnement, la notice d'insertion devra présenter la typologie des constructions voisines et démontrer explicitement la qualité de l'insertion du projet (en volume, teinte, **hauteur et aspect**).

11.2.2 Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

Chaque propriétaire possédant un sous-sol devra faire son affaire de la gestion des eaux pluviales.

11.2.3 Matériaux de façade

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement existant et respecter l'unité architecturale à l'échelle de la rue. Les couleurs de façade devront être claires.

Les matériaux et enduits brillants et de couleur vive sont interdits à l'exception des commerces pour lesquels des couleurs plus foncées ou vives pourront être autorisées sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement existant.

Les matériaux de façade seront la pierre ou l'enduit, ou des systèmes de vêtements isolants qui peuvent s'intégrer dans le secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres à vue, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Les bardages en tôle ondulée, en ardoise et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés...) ne peuvent rester à l'état brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Dans le cadre des dispositions en faveur du développement durable et des renforcements d'isolants par des vêtements extérieures, celles-ci seront autorisées avec des couleurs identiques aux enduits précités.

Des matériaux modernes et innovants pourront être autorisés pour des projets favorisant le développement durable.

11.2.4 Réhabilitation du patrimoine bâti ancien

La réhabilitation de bâtiments anciens devra :

- respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, encadrements, linteaux, génoises...)
- réutiliser, sans les modifier de façon notable, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet, à l'exception des façades commerciales qui pourront ajouter et agrandir les percements existants.

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

11.2.5 Construction des annexes

- Les annexes supérieures à 20 m², doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à la construction principale.
- Les annexes de moins de 20 m² pourront être réalisées en bois, ou tout autre matériau à l'exception de tout autre élément de type plaque béton ou métallique, couvertes par une toiture en tuile, ou par une toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les annexes doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à la construction principale, toutefois, elles pourront être réalisées en bois. Elles pourront avoir une pente de toiture plus faible que le bâti principal et être couvertes en toitures terrasses sous réserve de bonne intégration dans leur environnement.
- Les vérandas sont autorisées avec des pentes et matériaux de couverture qui s'intègrent dans l'environnement.

- Les carports, les abris de piscine sont autorisés avec des pentes et matériaux adaptés sous réserve de bonne intégration dans l'environnement.
- Les serres et tunnels de maraichage sont autorisés avec des pentes et matériaux adaptés sous réserve de bonne intégration dans l'environnement.
- Les annexes en façade, quelle que soit leur surface, seront autorisées sous réserve de bonne intégration dans leur environnement.

11.2.6 Panneaux solaires

- L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés.
- L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. Elle sera néanmoins possible sur les façades non visibles depuis la voie publique sous réserve d'une bonne intégration dans la façade et dans l'environnement.

11.3 Clôtures

Les clôtures devront être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures seront composées :

- de murs bahut surmontés de grilles, de lisses, de panneaux,
- de murs en parpaings enduits sur les 2 faces ou de murs de pierres,
- de haies végétales composées d'une association d'essences différentes et doublées éventuellement d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle pour les clôtures sur voies,
- de brandes.

Les clôtures de panneaux de béton brut sont interdites.

Les murs en pierre existants seront conservés, pour les clôtures réalisées en pierres le placage est interdit

Les clôtures non végétales auront une hauteur maximale de :

- 1,80 m à l'alignement des voies sauf pour les piliers et les portails qui pourront être plus haut que la clôture. Des hauteurs inférieures pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.
- 2,00 m en limites séparatives jusqu'aux voies et en bordure des chemins piétons et des emprises publiques non ouvertes à la circulation.
- Les poteaux et portails ou portillons pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture de 0.2m.

Cas particulier : Lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la rue, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui sera mesuré à partir du niveau du sol fini de la parcelle privative.

Des prescriptions particulières peuvent être apportées à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations.

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

ARTICLE Uc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aire de stationnement est de 30 m² sur l'emprise foncière hors accès.

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement hors garage.

b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet.

12.2 – Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état et en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain.

12.3 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

L'ensemble des projets d'installation ou de constructions doivent s'adapter aux éléments paysagers existants.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

Les murs en pierre doivent être conservés.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uc 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Uc 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre

mutualisée en limite du Domaine Public) qui devront être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION PPA 10 AVRIL 2018

III. CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

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

Il s'agit d'une zone bâtie en bordure du littoral, qu'il convient de protéger d'une urbanisation nouvelle, tout en permettant les aménagements et les extensions des constructions existantes.

La zone Ud est soumise au Plan de Prévention des Risques Littoraux du PPRL Pays de Monts (communes de Notre-Dame-de-Monts, Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Le Fenouiller et Brétignolles-sur-Mer approuvé par arrêté préfectoral n° 16-DDTM85-81 du 30 mars 2016.

Le présent plan de prévention des risques littoraux (PPRL) est établi pour prévenir les risques prévisibles majeurs littoraux.

Conformément à la réglementation en vigueur, il a pour objet de :

1°. délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités,

2°. délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que celles prévues au 1°,

3°. définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles pouvant incomber aux particuliers.

4°. définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantes existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone Ud, les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles autorisées à l'article Ud 2.

Le changement de destination des constructions existantes sauf par nécessité de mise aux normes sanitaires ou d'accessibilité.

Les piscines couvertes sont interdites côté mer.

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

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts identifie des secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale, chocs mécaniques) qui sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

Sont admis en zone Ud sous conditions :

- 1° l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition que :
 - le projet s'applique aux unités foncières existantes à la date du 11 mai 1998,
 - les travaux ne soient pas supérieurs à 30 % de la surface de plancher existante par unité foncière à la date du 11 mai 1998,
 - les travaux soient limités à 40 m² de surface de plancher
 - que les extensions ne soient pas réalisées côté mer.
- 2° la construction d'abris de jardin à condition qu'ils soient réalisés en avant de la façade principale, ils seront limités à un seul abri par unité foncière et limités à une emprise de 15 m²
En cas d'impossibilité d'édification à l'avant de la construction principale, l'abri pourra être édifié sur la façade latérale.
- 3° les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ud et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 4° la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles Ud3 à Ud16 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné,
les équipements publics à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- 5° les équipements publics indispensables à la sécurité et à l'hygiène du bord de mer, les équipements légers destinés à l'accueil du public et les aires publiques de stationnement
- 6° les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles Ud6 et Ud7,
- 7° les travaux de défense contre la mer,
- 8° les travaux rendus nécessaires par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux,
- 9° les installations légères bénéficiant d'un permis précaire renouvelable tous les ans (installations temporaires touristiques de type buvette, restauration rapide, ...).
- 10° Les piscines.

ARTICLE Ud 3 - VOIRIE ET ACCES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès directs sur voies publiques seront limités aux stricts besoins nécessaires à la sécurité des sites ou exceptionnellement pour répondre à des besoins techniques dûment argumentés et après accord de la collectivité gestionnaire de la voie.

Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.3.1 - Eaux usées

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

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.3.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

4.4. - Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1 - Côté mer, aucune construction n'est autorisée.

6.2 - Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 2 m minimum des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

La façade d'accès au garage sera implantée à 5 m minimum afin de permettre le stationnement au droit de celui-ci, cette distance sera appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

6.3 - Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- a)** à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- b)** si une orientation d'aménagement indique des implantations différentes.
- c)** si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée en retrait de l'alignement, et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci : dans ce cas, il sera implanté par rapport à l'alignement avec un retrait inférieur ou égal à celui du bâti existant.
- d)** si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.
- e)** pour les abris de jardins qui devront être implantés à 5 m minimum par rapport à l'alignement.
- f)** les piscines devront respecter une distance minimale de 3m par rapport aux voies et emprises publiques. Les piscines couvertes sont interdites côté mer.
- g)** les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.

6.4 - Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite d'emprise publique dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

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

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m).

7.2 - Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- a)** si, au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et lorsque sa longueur en limite ne dépasse pas 20 m.
- b)** si, au droit de la limite, la construction présente un pignon dont la hauteur ne dépasse pas 5 m et sa longueur 15 m.
- c)** s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative, dont la hauteur ou la longueur ou les 2 (hauteur et longueur), dépassant les seuils définis aux paragraphes a et b ci-dessus, le projet pourra jouxter cette construction au-delà des dits seuils dans la limite du dépassement constaté sur la construction existante.
- d)** s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

- e) si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.
- f) Les abris de jardin pourront être implantés à 1 m des limites séparatives

Dans tous les cas de figure, le linéaire bâti ne doit pas excéder 20 m le long d'une limite séparative.

7.3 - Cas particulier des piscines, éoliennes et terrasses

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives. Les piscines non couvertes devront être édifiées de sorte à permettre la mise en place d'une couverture de piscine ultérieure à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite séparative dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 30 % de l'emprise existante à la date du 11 mai 1998. L'emprise de l'extension est limitée à 40 m² de surface de plancher.

9.2 - Toutefois, des emprises au sol autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- a) si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- à la sablière ou au sommet de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

10.2 - La hauteur maximale des constructions existantes doit être maintenue. En cas d'extension, la hauteur maximale ne pourra excéder celle existante. Dans tous les cas, elle sera inférieure ou égale à 3 m à l'égout. Les annexes seront d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout.

Ces règles de hauteur s'appliquent sous réserve des contraintes de surélévation imposée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux.

10.3 – La hauteur maximale des installations bénéficiant d'un permis précaire renouvelable tous les ans sera inférieure ou égale à 3 m au point le plus haut de l'installation.

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

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale

- Traditionnelle avec toiture en tuile, ou en ardoise si l'environnement le permet
- Contemporaine avec toiture terrasse ou à faible pente mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.2 – Aspect général des constructions

11.2.1 Toitures

Les toitures seront de préférence à deux pentes et avec un faitage parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de bâtiment et la construction d'annexes qui pourront être réalisées en toiture terrasse ou à toiture monopente.

Les volumes de liaison pourront être réalisés en toiture terrasse dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Les couvertures tuile seront de teinte rouge, orangées ou de préférence mélangées. Toutes les autres couleurs de tuiles sont prohibées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

La pente de la toiture sera comprise entre 15 et 37%. En cas d'extension de bâtiment existant ayant une pente supérieure ou inférieure, l'extension du bâtiment pourra conserver la même pente.

Ces pourcentages de pente ne s'appliquent pas aux vérandas et abri piscine, ni aux carports.

Les toitures ardoise pourront être autorisées si le bâti environnant le justifie, mais également en cas d'aménagements ou d'extension dont l'existant a déjà de l'ardoise. La pente de toiture sera alors comprise entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toiture sont autorisées elles devront être encastrées.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Pour les toitures terrasse ou à faible pente, elles devront s'intégrer dans l'environnement, la notice d'insertion devra présenter la typologie des constructions voisines et démontrer explicitement la qualité de l'insertion du projet – en volume- teinte- hauteur et aspect

11.2.2 Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

Chaque propriétaire possédant un sous-sol devra faire son affaire de la gestion des eaux pluviales.

11.2.3 Matériaux de façade

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement existant et respecter l'unité architecturale à l'échelle de la rue. Les couleurs de façade devront être claires.

Les matériaux et enduits brillants et de couleur vive sont interdits à l'exception des commerces pour lesquels des couleurs plus foncées ou vives pourront être autorisées sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement existant.

Les matériaux de façade seront la pierre ou l'enduit, ou des systèmes de vêtements isolants qui peuvent s'intégrer dans le secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres à vue, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Les bardages en tôle ondulée, en ardoise et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés...) ne peuvent rester à l'état brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Dans le cadre des dispositions en faveur du développement durable et des renforcements d'isolants par des vêtements extérieures, celles-ci seront autorisées avec des couleurs identiques aux enduits précités.

Des matériaux modernes et innovants pourront être autorisés pour des projets favorisant le développement durable.

11.2.4 Réhabilitation du patrimoine bâti ancien

La réhabilitation de bâtiments anciens devra :

- respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, encadrements, linteaux, génoises...)
- réutiliser, sans les modifier de façon notable, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet, à l'exception des façades commerciales qui pourront ajouter et agrandir les percements existants.

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

11.2.5 Construction des annexes

- Les annexes supérieures à 20 m², doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale et d'aspect similaire.
- Les annexes de moins de 20 m² pourront être réalisées en bois, ou tout autre matériau à l'exception de tout autre élément de type plaque béton ou métallique, couvertes par une toiture tuile, ou par une toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les annexes doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale et d'aspect similaire, toutefois, elles pourront être réalisées en bois. Elles pourront avoir une pente de toiture plus faible que le bâti principal et être couvertes en toitures terrasses sous réserve de bonne intégration dans leur environnement.
- Les vérandas sont autorisées avec des pentes et matériaux de couverture qui s'intègrent dans l'environnement.
- Les carports, les abris de piscine sont autorisés avec des pentes et matériaux adaptés sous réserve de bonne intégration dans l'environnement.
- Les annexes en façade, quelle que soit leur surface, doivent avoir le même aspect extérieur que la construction principale.

11.2.6 Panneaux solaires

- L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est interdite côté mer et autorisée sur les autres côtés à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés.
- L'installation de panneaux solaires en façade est interdite.

11.3 Clôtures

Les clôtures devront être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures seront composées :

- de murs bahut surmontés de grilles, de lisses, de panneaux,
- de murs en parpaings enduits sur les 2 faces ou de murs de pierres,
- de haies végétales composées d'une association d'essences différentes et doublées éventuellement d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle pour les clôtures sur voies,
- de brandes.

Les clôtures de panneaux de béton brut sont interdites.

Les murs en pierre existants seront conservés, pour les clôtures réalisées en pierres le placage est interdit

Les clôtures non végétales auront une hauteur maximale de :

- 1,80 m à l'alignement des voies sauf pour les piliers et les portails qui pourront être plus haut que la clôture. Des hauteurs inférieures pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.
- 2,00 m en limites séparatives jusqu'aux voies et en bordure des chemins piétons et des emprises publiques non ouvertes à la circulation.
- Les poteaux et portails ou portillons pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture de 0.2m.

Cas particulier : Lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la rue, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui sera mesuré à partir du niveau du sol fini de la parcelle privative.

Des prescriptions particulières peuvent être apportées à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations.

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

Portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

ARTICLE Ud 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aire de stationnement est de 30 m² minimum sur l'emprise foncière hors accès.

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement hors garage.

b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet.

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

L'ensemble des projets d'installation ou de constructions doivent s'adapter aux éléments paysagers existants.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

Les murs en pierre doivent être conservés.

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ud 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ud 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

IV. CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_E

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

La zone U_e est réservée pour l'implantation de constructions, activités et installations à caractère industriel, artisanal et de services, susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement ou d'être peu compatibles avec l'habitat.

La zone comprend un secteur U_{ec} à vocation commerciale située dans le centre-bourg.

La zone correspond à l'entité agglomérée à dominante économique du Peuple.

ARTICLE U_e 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone U_e :

- 1° les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, sauf cas prévu à l'article U_e 2,
- 2° les lotissements à usage d'habitations et groupe d'habitations,
- 3° l'implantation de bâtiments à usage agricole et les élevages,
- 4° l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- 5° les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article U_e 2,
- 6° la pratique du camping et du caravanning,
- 7° l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8° l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupés ou isolés,
- 9° le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'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 (« en garage mort »),
- 10° les parcs d'attraction ;
- 11° le stockage de déchets.

Il pourra être dérogé aux alinéas 8 et 9 lorsque ce stationnement relève d'une activité économique liée à la production et/ou la commercialisation et/ou le stockage de caravanes, auto caravanes, habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs.

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

Sont admis en zone Ue sous conditions :

- 1° les constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal et de services sous condition d'être compatibles avec l'aménagement et les activités existantes.
- 2° Les constructions, activités et installations à usage commercial sous condition d'être compatibles avec l'aménagement et les activités existantes et sous réserve :
 - soit d'avoir une surface inférieure à 300 m²,
 - soit d'être accolées à une activité principale de transformation dont la surface doit être supérieure à celle de l'activité commerciale.
- 3° Les constructions, activités et installations à usage commercial sont autorisées dans les conditions suivantes :
 - la création de showrooms, quelle que soit la surface à condition que ce showroom soit accolé à une activité de transformation dont la surface doit être supérieure à celle du showroom.
 - l'implantation de surfaces commerciales de plus de 300m² et à condition que les surfaces foncières consacrées à l'urbanisation commerciale ne représentent pas plus de 15% de la surface totale de la zone d'activité.
- 4° les constructions liées à l'économie agricole, à condition qu'elles aient un caractère artisanal ou industriel et à condition qu'elles ne soient pas destinées à des fins de production agricole,
- 5° les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue,
- 6° les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7,
- 7° Les aménagements à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, sous réserve d'être aménagés dans le volume du bâtiment principal de l'activité et de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m².
- 8° les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone,
 - ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ue et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 9° la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique à condition qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 10° Le dépôt de matériel et de matériaux est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et dans l'environnement,
- 11° en sous-secteur Uec, les constructions et installations à destination commerciale sous condition d'être compatible avec les habitations environnantes.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

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

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

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

Les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Ue 12.

Les accès privatifs sur la RD 40 sont interdits.

Les accès directs sur voies publiques seront limités aux stricts besoins nécessaires à la sécurité des sites ou exceptionnellement pour répondre à des besoins techniques dûment argumentés et après accord de la collectivité gestionnaire de la voie.

Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à ce que les véhicules de fort tonnage et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) puissent faire demi-tour sans manœuvre et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Electricité et téléphone en opération

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

4.3 - Assainissement

4.3.1 - Eaux usées

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

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement et d'un prétraitement adapté à la nature des rejets.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.3.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

Les rejets des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de 10 emplacements sont soumis à un prétraitement adapté pour la récupération des hydrocarbures, à la charge du propriétaire.

4.4. - Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1 - Les constructions devront respecter un recul minimal de 15 m de l'axe de la route départementale 40.

6.2 – Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 2 m minimum des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m).

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

11.1 - Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle qu'en soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2 – Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs non violentes.

Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture. La pose de panneaux solaires en façade n'est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture et dans l'environnement.

ARTICLE Ue 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être aménagé les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet.

12.2 - Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

12.3 - Les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

L'ensemble des projets d'installation ou de constructions doivent s'adapter aux éléments paysagers existants.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

Les murs en pierre doivent être conservés.

Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

V. CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uf

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

La zone Uf est destinée aux équipements publics et d'intérêts collectifs, et notamment la création de structures d'accueil pour les personnes âgées.

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le long des voies repérées en annexe n°5 dans le linéaire d'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en logement est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage).

Sont interdits en zone Uf :

- 1° les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, sauf cas prévu à l'article Uf 2,
- 2° l'implantation de bâtiments à usage agricole et les élevages
- 3° l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- 4° les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article Uf 2,
- 5° la pratique du camping et du caravaning,
- 6° l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 7° l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupés ou isolés,
- 8° le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'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 (« en garage mort »),
- 9° les parcs d'attraction.

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

Sont admis en zone Uf sous conditions :

- 1° les constructions, activités et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec des zones d'habitat.
- 2° les structures d'accueil pour personnes âgées.
- 3° les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Uf,

- 4° les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
- ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone,
 - ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Uf et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 5° la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique à condition qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 6° les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles Uf6 et Uf7.

ARTICLE Uf 3 - VOIRIE ET ACCES

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

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

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

3.2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à ce que les véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) puissent faire demi-tour sans manœuvre et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Les accès directs sur voies publiques seront limités aux stricts besoins nécessaires à la sécurité des sites ou exceptionnellement pour répondre à des besoins techniques dûment argumentés et après accord de la collectivité gestionnaire de la voie.

Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Electricité et téléphone en opération

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

4.3 - Assainissement**4.3.1 - Eaux usées**

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

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement et d'un prétraitement adapté à la nature des rejets.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.3.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les rejets des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de 10 emplacements sont soumis à un prétraitement adapté pour la récupération des hydrocarbures, à la charge du propriétaire.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

4.4. - Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 2 m minimum des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m).

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- à la sablière ou au sommet de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

10.2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 2 avec au maximum 12 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect

extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Uf 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Il doit être aménagé les places de stationnements des véhicules automobiles et des deux roues nécessaires aux besoins du projet.

12.2 - Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

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

L'ensemble des projets d'installation ou de constructions doivent s'adapter aux éléments paysagers existants.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

Les murs en pierre doivent être conservés.

ARTICLE Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uf 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Uf 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

VI. CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

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

Les zones Uh correspondent à des espaces urbanisés de taille et de densité significatives, composés d'habitations. Au sein de ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions en dents creuses dans leur Périmètre Actuellement Urbanisé sans extension possible du périmètre.

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone Uh :

- 1° l'implantation ou l'extension de constructions et d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, en particulier les activités industrielles, agricoles,
- 2° l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 3° de l'article Uh2,
- 3° la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf cas visés au 6° de l'article Uh2,
- 4° la pratique du camping et du caravaning,
- 5° l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 6° l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupés ou isolés,
- 7° le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'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 (« en garage mort »),
- 8° les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 9° les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,

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

Sont admis en zone Uh sous conditions :

- 1° les constructions à usage d'habitation et les extensions des constructions existantes dans le Périmètre Urbanisé à la date d'approbation du PLU.
- 2° l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et sous conditions que :

- leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit parce que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit parce que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone sont prises,
- les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

- 3° l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités commerciales ou de services sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'habitat et n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 4° les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
- ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Uh et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 5° la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles Uh3 à Uh16 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné,
- 6° les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles Uh6 et Uh7,
- 7° la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de la construction principale réalisés dans un délai d'un an à compter du démarrage des travaux, dans le cadre d'un permis de construire accordé.
- 8° A condition qu'ils soient édifiés à l'arrière de la construction principale ou sur la façade latérale de la construction principale en cas d'impossibilité d'édification à l'arrière :
- les abris de jardin,
 - Les abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère, aisément démontable.

ARTICLE Uh 3 - VOIRIE ET ACCES

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

3.1 – Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UH 12.

Les accès directs sur voies publiques seront limités aux stricts besoins nécessaires à la sécurité des sites ou exceptionnellement pour répondre à des besoins techniques dûment argumentés et après accord de la collectivité gestionnaire de la voie.

Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 – Voirie

Les voies à créer devront avoir au moins **4 m** de largeur de chaussée.

A partir de 3 logements, les voies à créer devront avoir au moins **4,5 m** de largeur de chaussée.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

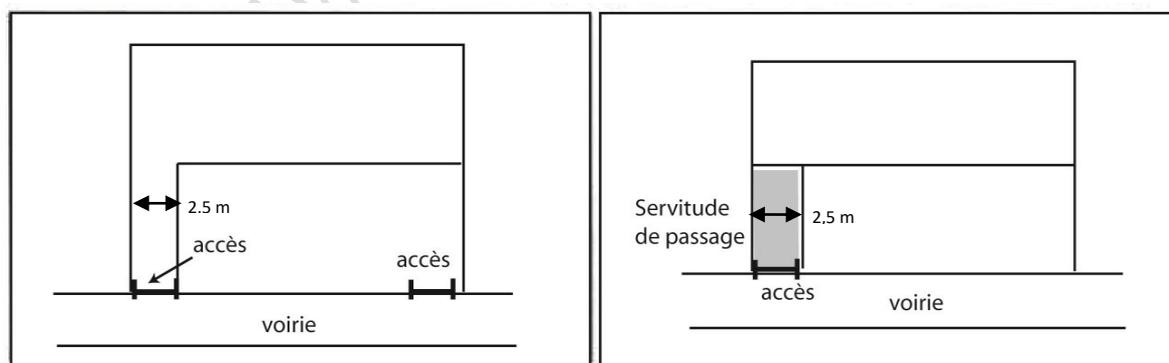
Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

3.3 - Cas particuliers des parcelles en densification

L'accès à une habitation à l'arrière d'une construction existante ou à créer doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, les accès doivent présenter une largeur minimale de **2,5 m** sur toute la longueur et en tout point.

Dans le cas de la desserte de plus d'une habitation édifée à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique, les prescriptions relatives aux voiries s'appliquent.

Si la longueur du passage est supérieure à 50 m, une palette de retournement proportionnée au nombre de logements desservis devra être aménagée dans sa partie terminale en fonction des besoins identifiés.



3.4 - Liaisons douces

Les liaisons douces doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Electricité et téléphone en opération

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

4.3 - Assainissement

4.3.1 - Eaux usées

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

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.3.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

4.4. - Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1 - Les constructions devront respecter un recul minimal de 15 m de l'axe des routes départementales hors agglomération, et de 5 m en agglomération, comme indiqué sur le plan de zonage.

6.2 - Sauf en bordure des voies piétonnes et sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

La façade d'accès au garage sera implantée à 5 m minimum afin de permettre le stationnement au droit de celui-ci, cette distance sera appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Par rapport à l'alignement, les annexes visées à l'article Uh 11 devront respecter au minimum le même retrait que le bâtiment principal.

Annexes :

Les annexes seront implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

6.3 - Toutefois, des implantations autres que celle prévue au paragraphe 6.2 ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- a) à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- b) si une orientation d'aménagement indique des implantations différentes.
- c) si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée en retrait de l'alignement, et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci : dans ce cas, il sera implanté par rapport à l'alignement avec un retrait inférieur ou égal à celui du bâti existant.
- d) s'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- e) pour les projets relatifs à des activités de commerces et services, l'implantation de la construction pourra être réalisée avec un recul par rapport à l'alignement inférieur à 5 m.
- f) si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.
- g) pour les abris de jardins et les abris simples pour animaux qui devront être implantés à l'arrière de la construction principale. Cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

En cas d'impossibilité d'implanter l'abri à l'arrière de la construction principale, il pourra être édifié en façade sous réserve de respecter une distance minimale de 5 m par rapport à la voie publique.

- h) Les piscines devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport à l'emprise publique.

- i) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.

6.4 - Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite d'emprise publique dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

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

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m).

7.2 - Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- a) si, au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et lorsque sa longueur en limite ne dépasse pas 20 m.
- b) si, au droit de la limite, la construction présente un pignon dont la hauteur ne dépasse pas 5 m et sa longueur 15 m.
- c) s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative, dont la hauteur ou la longueur ou les 2 (hauteur et longueur), dépassant les seuils définis aux paragraphes a et b ci-dessus, le projet pourra jouxter cette construction au-delà des dits seuils dans la limite du dépassement constaté sur la construction existante.
- d) s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
- e) si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.
- f) Les abris de jardin pourront être implantés à 1 m minimum des limites séparatives

Dans tous les cas de figure, le linéaire bâti ne doit pas excéder 20 m le long d'une limite séparative.

7.3 - Cas particulier des piscines, éoliennes et terrasses

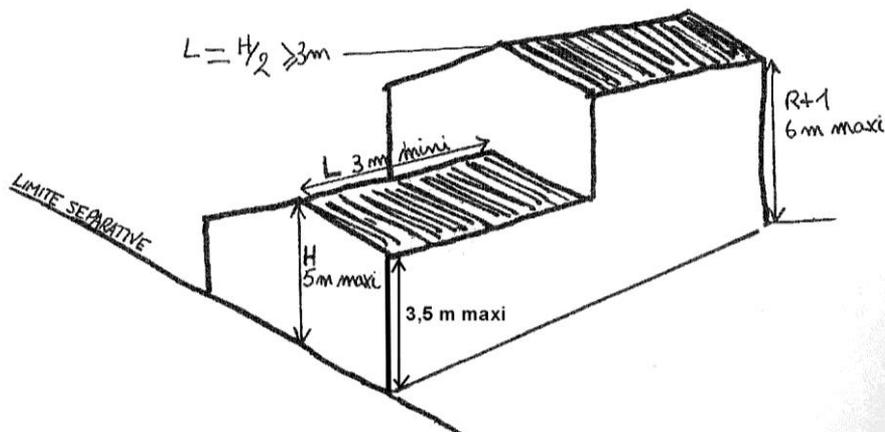
L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront être édifiées de sorte à permettre la mise en place d'une couverture de piscine ultérieure à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite séparative dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

7.4 - Schéma explicatif



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

Sans objet.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la surface du terrain.

9.2 - Toutefois, des emprises au sol autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- a) pour les petits terrains :
les logements groupés, les logements locatifs sociaux non issus d'une division foncière de moins de dix ans, les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration de 50 % du pourcentage d'emprise au sol, jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher de 150 m².
- b) si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- à la sablière ou au sommet de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

10.2 - Dans la zone Uh, la hauteur des constructions est limitée à R+1 avec un maximum de :

- 6 m à l'égout des toitures.
- 7 m50 à l'acrotère

La hauteur des annexes implantées en limite séparative sera de 3,5 m à l'égout et 5 m au faitage ou à l'acrotère.

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

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale

- Traditionnelle avec toiture en tuile, ou en ardoise si l'environnement le permet
- Contemporaine avec toiture terrasse ou à faible pente mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.2 – Aspect général des constructions

11.2.1 Toitures

Les toitures seront de préférence à deux pentes et avec un faitage parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de bâtiment et la construction d'annexes qui pourront être réalisées en toiture terrasse ou à toiture monopente.

Les volumes de liaison pourront être réalisés en toiture terrasse dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Les couvertures en tuile seront de teinte rouge, orangées ou de préférence mélangées. Toutes les autres couleurs de tuiles sont prohibées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

La pente de la toiture sera comprise entre 15 et 37%. En cas d'extension de bâtiment existant ayant une pente supérieure ou inférieure, l'extension du bâtiment pourra conserver la même pente.

Ces pourcentages de pente ne s'appliquent pas aux vérandas et abri piscine, ni aux carports.

Les toitures ardoise pourront être autorisées si le bâti environnant le justifie, mais également en cas d'aménagements ou d'extension dont l'existant a déjà de l'ardoise. La pente de toiture sera alors comprise entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toiture sont autorisées elles devront être encastrées.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Pour les toitures terrasse ou à faible pente, elles devront s'intégrer dans l'environnement, la notice d'insertion devra présenter la typologie des constructions voisines et démontrer explicitement la qualité de l'insertion du projet (en volume, teinte, **hauteur et aspect**).

11.2.2 Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

Chaque propriétaire possédant un sous-sol devra faire son affaire de la gestion des eaux pluviales.

11.2.3 Matériaux de façade

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement existant et respecter l'unité architecturale à l'échelle de la rue. Les couleurs de façade devront être claires.

Les matériaux et enduits brillants et de couleur vive sont interdits à l'exception des commerces pour lesquels des couleurs plus foncées ou vives pourront être autorisées sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement existant.

Les matériaux de façade seront la pierre ou l'enduit, ou des systèmes de vêtements isolants qui peuvent s'intégrer dans le secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres à vue, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Les bardages en tôle ondulée, en ardoise et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés...) ne peuvent rester à l'état brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Dans le cadre des dispositions en faveur du développement durable et des renforcements d'isolants par des vêtements extérieures, celles-ci seront autorisées avec des couleurs identiques aux enduits précités.

Des matériaux modernes et innovants pourront être autorisés pour des projets favorisant le développement durable.

11.2.4 Réhabilitation du patrimoine bâti ancien

La réhabilitation de bâtiments anciens devra :

- respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, encadrements, linteaux, génoises...)
- réutiliser, sans les modifier de façon notable, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet, à l'exception des façades commerciales qui pourront ajouter et agrandir les percements existants.

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

11.2.5 Construction des annexes

- Les annexes supérieures à 20 m², doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale et d'aspect similaire.
- Les annexes de moins de 20 m² pourront être réalisées en bois, ou tout autre matériau à l'exception de tout autre élément de type plaque béton ou métallique, couvertes par une toiture tuile, ou par une toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les annexes doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale et d'aspect similaire, toutefois, elles pourront être réalisées en bois. Elles pourront avoir une pente de toiture plus faible que le bâti principal et être couvertes en toitures terrasses sous réserve de bonne intégration dans leur environnement.
- Les vérandas sont autorisées avec des pentes et matériaux de couverture qui s'intègrent dans l'environnement.
- Les carports, les abris de piscine sont autorisés avec des pentes et matériaux adaptés sous réserve de bonne intégration dans l'environnement.
- Les annexes en façade, quelle que soit leur surface, seront autorisées sous réserve de bonne intégration dans leur environnement.

11.2.6 Panneaux solaires

- L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés.
- L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. Elle sera néanmoins possible sur les façades non visibles depuis la voie publique sous réserve d'une bonne intégration dans la façade et dans l'environnement.

11.3 Clôtures

Les clôtures devront être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures seront composées :

- de murs bahut surmontés de grilles, de lisses, de panneaux,
- de murs en parpaings enduits sur les 2 faces ou de murs de pierres,
- de haies végétales composées d'une association d'essences différentes et doublées éventuellement d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle pour les clôtures sur voies,
- de brandes.

Les clôtures de panneaux de béton brut sont interdites.

Les murs en pierre existants seront conservés, pour les clôtures réalisées en pierres le placage est interdit

Les clôtures non végétales auront une hauteur maximale de :

- 1,80 m à l'alignement des voies sauf pour les piliers et les portails qui pourront être plus haut que la clôture. Des hauteurs inférieures pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.
- 2,00 m en limites séparatives jusqu'aux voies et en bordure des chemins piétons et des emprises publiques non ouvertes à la circulation.
- Les poteaux et portails ou portillons pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture de 0.2m.

Cas particulier : Lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la rue, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui sera mesuré à partir du niveau du sol fini de la parcelle privative.

Des prescriptions particulières peuvent être apportées à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations.

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

ARTICLE Uh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aire de stationnement est de 30 m² sur l'emprise foncière hors accès.

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement hors garage.

b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet.

12.2 – Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état et en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain.

12.3 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

L'ensemble des projets d'installation ou de constructions doivent s'adapter aux éléments paysagers existants.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

Les murs en pierre doivent être conservés.

ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uh 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Uh 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

VII. CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT (*EN COURS DE REDACTION*)

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

Les zones Ut correspondent à des secteurs à vocation d'hébergement hôtelier.

La zone Ut est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux Pays de Monts (communes de Notre-Dame-de-Monts, Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Le Fenouiller et Brétignolles-sur-Mer approuvé par arrêté préfectoral n° 16-DDTM85-81 du 30 mars 2016.

Le présent plan de prévention des risques littoraux (PPRL) est établi pour prévenir les risques prévisibles majeurs littoraux.

Conformément à la réglementation en vigueur, il a pour objet de :

1°. délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités,

2°. délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que celles prévues au 1°,

3°. définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles pouvant incomber aux particuliers.

4°. définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantes existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Le secteur Ua du centre-bourg, concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), est délimité sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteur.

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

ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone Ut :

10° l'implantation ou l'extension de constructions et d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, en particulier les activités industrielles, agricoles,

11° l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 3° de l'article Ut2,

- 12° la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf cas visés au 6° de l'article Ut2,
- 13° la pratique du camping et du caravanning,
- 14° l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 15° l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupés ou isolés,
- 16° le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'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 (« en garage mort »),
- 17° les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 18° les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,

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

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts approuvé identifie des secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale, chocs mécaniques) qui sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

Sont admis en zone Ut sous conditions :

- les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que leurs annexes lorsqu'elles sont liées aux activités d'hébergement hôtelier présents sur la zone.

ARTICLE Ut 3 - VOIRIE ET ACCES

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

3.1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès direct sur la voie publique, conformément à l'article Ut 12.

Les accès directs sur voies publiques seront limités aux stricts besoins nécessaires à la sécurité des sites ou exceptionnellement pour répondre à des besoins techniques dûment argumentés et après accord de la collectivité gestionnaire de la voie.

Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voirie

Les voies à créer devront avoir au moins **4 m** de largeur de chaussée.

A partir de 3 logements, les voies à créer devront avoir au moins **4,5 m** de largeur de chaussée.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

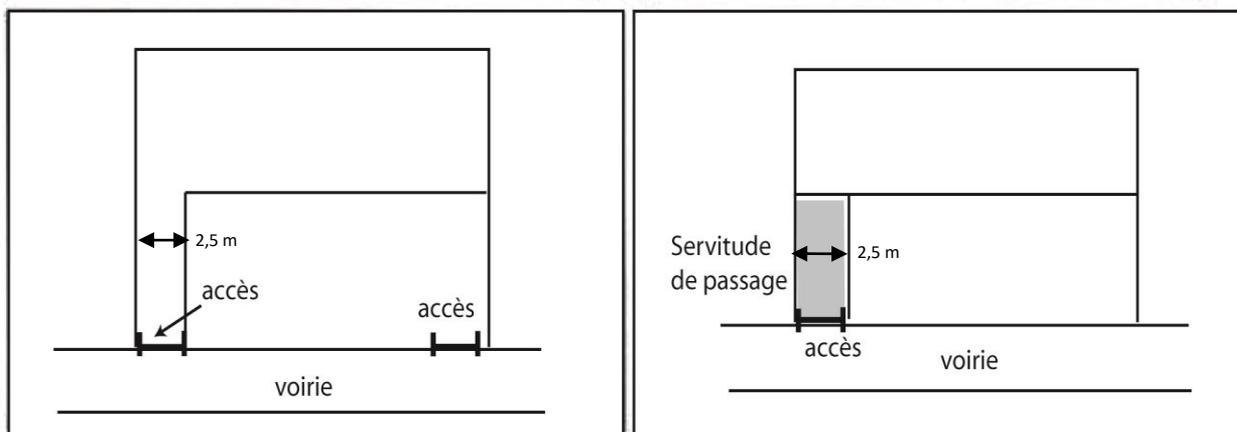
Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

3.3 - Cas particuliers des parcelles en densification

L'accès à une habitation à l'arrière d'une construction existante ou à créer doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, les accès doivent présenter une largeur minimale de **2,5 m** sur toute la longueur et en tout point.

Dans le cas de la desserte de plus d'une habitation édifée à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique, les prescriptions relatives aux voiries s'appliquent.

Si la longueur du passage est supérieure à 50 m, une palette de retournement proportionnée à la capacité d'accueil du site sera aménagée dans sa partie terminale en fonction des besoins identifiés.



ARTICLE Ut 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Electricité et téléphone en opération

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

4.3 - Assainissement

4.3.1 - Eaux usées

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

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.3.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

4.4. - Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE Ut 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1 - Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 3 m minimum des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Des implantations différentes pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les extensions pour la création d'annexes, ne sont pas autorisées à venir s'implanter entre la construction principale existante et l'alignement sur voie publique.

La façade d'accès au garage sera implantée à 5 m minimum afin de permettre le stationnement au droit de celui-ci, cette distance sera appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Par rapport à l'alignement, les annexes visées à l'article Ut 11 devront respecter au minimum le même retrait que le bâtiment principal.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

6.2 - Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- a. à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- b. si une orientation d'aménagement indique des implantations différentes.
- c. si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état implantée en retrait de l'alignement, et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci : dans ce cas, il sera implanté par rapport à l'alignement avec un retrait inférieur ou égal à celui du bâti existant.
- d. s'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- e. pour les projets relatifs à des activités de commerces et services, l'implantation de la construction pourra être réalisée avec un recul par rapport à l'alignement inférieur à 2 m.
- f. si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.
- g. pour les abris de jardins et les abris simples pour animaux qui devront être implantés à l'arrière de la construction principale. Cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.
En cas d'impossibilité d'implanter l'abri à l'arrière de la construction principale, il pourra être édifié en façade sous réserve de respecter une distance minimale de 5 m par rapport à la voie publique.
- h. Les piscines devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport à l'emprise publique.
- i. Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.
- j. Les serres et tunnels de maraîchage dont la surface est supérieure à 20 m² devront respecter un retrait de 10 m par rapport aux voies publiques.

6.3 - Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite d'emprise publique dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

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

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m).

7.2 - Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- a) si, au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et lorsque sa longueur en limite ne dépasse pas 20 m.
- b) si, au droit de la limite, la construction présente un pignon dont la hauteur ne dépasse pas 5 m et sa longueur 15 m.
- c) s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative, dont la hauteur ou la longueur ou les 2 (hauteur et longueur), dépassant les seuils définis aux paragraphes a et b ci-dessus, le projet pourra jouxter cette construction au-delà des dits seuils dans la limite du dépassement constaté sur la construction existante.
- d) s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
- e) si le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état.
- f) Les abris de jardin pourront être implantés à 1 m des limites séparatives.

Dans tous les cas de figure, le linéaire bâti ne doit pas excéder 20 m le long d'une limite séparative.

7.3 - Cas particulier des piscines, éoliennes, terrasses et serres

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront être édifiées de sorte à permettre la mise en place d'une couverture de piscine ultérieure à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite séparative dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Les serres et tunnels de maraîchage dont la surface est supérieure à 20 m² devront respecter un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- à la sablière ou au sommet de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

10.2 La hauteur des constructions est limitée à R+1 avec un maximum de :

- 6 m à l'égout des toitures.
- 7,50 m à l'acrotère

La hauteur des annexes implantées en limite séparative sera de 3,5 m à l'égout et 5 m au faitage ou à l'acrotère.

ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN (à revoir)

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale

- Traditionnelle avec toiture en tuile, ou en ardoise si l'environnement le permet
- Contemporaine avec toiture terrasse ou à faible pente mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.2 – Aspect général des constructions

11.2.1 Toitures

Les toitures seront de préférence à deux pentes et avec un faitage parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de bâtiment et la construction d'annexes qui pourront être réalisées en toiture terrasse ou à toiture monopente.

Les volumes de liaison pourront être réalisés en toiture terrasse dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Les couvertures en tuile seront de teinte rouge, orangées ou de préférence mélangées. Toutes les autres couleurs de tuiles sont prohibées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, ni aux serres et tunnels de maraichage.

La pente de la toiture sera comprise entre 15 et 37%. En cas d'extension de bâtiment existant ayant une pente supérieure ou inférieure, l'extension du bâtiment pourra conserver la même pente.

Ces pourcentages de pente ne s'appliquent pas aux vérandas et abri piscine, ni aux carports, ni aux serres et tunnels de maraichage.

Les toitures ardoise pourront être autorisées si le bâti environnant le justifie, mais également en cas d'aménagements ou d'extension dont l'existant a déjà de l'ardoise. La pente de toiture sera alors comprise entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toiture sont autorisées elles devront être encastrées.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Pour les toitures terrasse ou à faible pente, elles devront s'intégrer dans l'environnement, la notice d'insertion devra présenter la typologie des constructions voisines et démontrer explicitement la qualité de l'insertion du projet (en volume, teinte, **hauteur et aspect**).

11.2.2 Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

Chaque propriétaire possédant un sous-sol devra faire son affaire de la gestion des eaux pluviales.

11.2.3 Matériaux de façade

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement existant et respecter l'unité architecturale à l'échelle de la rue. Les couleurs de façade devront être claires.

Les matériaux et enduits brillants et de couleur vive sont interdits à l'exception des commerces pour lesquels des couleurs plus foncées ou vives pourront être autorisées sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement existant.

Les matériaux de façade seront la pierre ou l'enduit, ou des systèmes de vêtements isolants qui peuvent s'intégrer dans le secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres à vue, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Les bardages en tôle ondulée, en ardoise et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés...) ne peuvent rester à l'état brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Dans le cadre des dispositions en faveur du développement durable et des renforcements d'isolants par des vêtements extérieures, celles-ci seront autorisées avec des couleurs identiques aux enduits précités.

Des matériaux modernes et innovants pourront être autorisés pour des projets favorisant le développement durable.

11.2.4 Réhabilitation du patrimoine bâti ancien

La réhabilitation de bâtiments anciens devra :

- respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, encadrements, linteaux, génoises...)
- réutiliser, sans les modifier de façon notable, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet, à l'exception des façades commerciales qui pourront ajouter et agrandir les percements existants.

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

11.2.5 Construction des annexes

- Les annexes supérieures à 20 m², doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à la construction principale.
- Les annexes de moins de 20 m² pourront être réalisées en bois, ou tout autre matériau à l'exception de tout autre élément de type plaque béton ou métallique, couvertes par une toiture en tuile, ou par une toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les annexes doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à la construction principale, toutefois, elles pourront être réalisées en bois. Elles pourront avoir une pente de toiture plus faible que le bâti principal et être couvertes en toitures terrasses sous réserve de bonne intégration dans leur environnement.

- Les vérandas sont autorisées avec des pentes et matériaux de couverture qui s'intègrent dans l'environnement.
- Les carports, les abris de piscine sont autorisés avec des pentes et matériaux adaptés sous réserve de bonne intégration dans l'environnement.
- Les serres et tunnels de maraichage sont autorisés avec des pentes et matériaux adaptés sous réserve de bonne intégration dans l'environnement.
- Les annexes en façade, quelle que soit leur surface, seront autorisées sous réserve de bonne intégration dans leur environnement.

11.2.6 Panneaux solaires

- L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés.
- L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. Elle sera néanmoins possible sur les façades non visibles depuis la voie publique sous réserve d'une bonne intégration dans la façade et dans l'environnement.

11.3 Clôtures

Les clôtures devront être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures seront composées :

- de murs bahut surmontés de grilles, de lisses, de panneaux,
- de murs en parpaings enduits sur les 2 faces ou de murs de pierres,
- de haies végétales composées d'une association d'essences différentes et doublées éventuellement d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle pour les clôtures sur voies,
- de brandes.

Les clôtures de panneaux de béton brut sont interdites.

Les murs en pierre existants seront conservés, pour les clôtures réalisées en pierres le placage est interdit

Les clôtures non végétales auront une hauteur maximale de :

- 1,80 m à l'alignement des voies sauf pour les piliers et les portails qui pourront être plus haut que la clôture. Des hauteurs inférieures pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.
- 2,00 m en limites séparatives jusqu'aux voies et en bordure des chemins piétons et des emprises publiques non ouvertes à la circulation.
- Les poteaux et portails ou portillons pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture de 0.2m.

Cas particulier : Lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la rue, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui sera mesuré à partir du niveau du sol fini de la parcelle privative.

Des prescriptions particulières peuvent être apportées à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations.

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

ARTICLE Ut 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aire de stationnement est de 30 m² sur l'emprise foncière hors accès.

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement hors garage.

b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet **avec un minimum de 1 place de stationnement par chambre.**

12.2 – Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle lorsque le projet concerne une réhabilitation ou un changement de destination d'un bâtiment existant en bon état et en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain.

12.3 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

L'ensemble des projets d'installation ou de constructions doivent s'adapter aux éléments paysagers existants.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

Les murs en pierre doivent être conservés.

ARTICLE Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ut 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ut 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION PPA 10 AVRIL 2018

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION PPA

I. CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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

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

Elles comprennent les secteurs :

- **1AUh** affecté à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **1AUe** affecté aux activités économiques.
- **1AUp** affecté aux activités portuaires et maritimes ou de loisirs.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du P.L.U.

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

Les secteurs, concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), est délimité sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteur.

Les parcelles situées en zone 1AU, concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont délimitées sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifié au présent règlement.

Les informations contenues dans ces OAP, précisent les principes avec lesquels devront être compatibles de futures opérations d'aménagement, de futures constructions ou de nouveaux aménagements.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en secteur 1AUh :

- 1° Toute construction, installation, aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur
- 2° L'implantation ou l'extension de constructions et d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, en particulier les activités industrielles, agricoles,
- 3° L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2° de l'article 1AU 2,
- 4° La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf cas visés au 2° de l'article 1AU 2,

- 5° La pratique du camping et du caravanning,
- 6° L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 7° L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupés ou isolés,
- 8° Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'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 (« en garage mort »),
- 9° Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 10° Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,

Sont interdits en secteur 1AUe :

- 1° Les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, sauf cas prévu à l'article 1AUe 2,
- 2° Les lotissements à usage d'habitations et groupe d'habitations,
- 3° L'implantation de bâtiments à usage agricole et les élevages,
- 4° L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- 5° Les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AUe 2,
- 6° La pratique du camping et du caravanning,
- 7° L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8° L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupés ou isolés,
- 9° Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'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 (« en garage mort »),
- 10° Les parcs d'attraction ;
- 11° Le stockage de déchets.

Il pourra être dérogé aux alinéas 8 et 9 lorsque ce stationnement relève d'une activité économique liée à la production et/ou la commercialisation et/ou le stockage de caravanes, auto caravanes, habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs.

Sont interdits en secteur 1AUu :

- 1° Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1AU 2.

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

Sont admis en secteur 1AUh sous conditions :

- 1° La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles 1AU 3 à 1AU 16 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- 2° La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité urbaine et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.
Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- 3° Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation et sous réserve que leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - Les Rouettes : aménagement d'au moins 1 ha
 - Le Littoralis: aménagement d'au moins 1 ha
 - Les Morinières : aménagement de la totalité de la zone
 - La Trévillère: aménagement de la totalité de la zone
 - La Grégoirière: aménagement d'au moins 1 ha
- 4° Les équipements d'intérêt collectif
- 5° Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 1AU 6 et 1AU 7,
- 6° La construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de la construction principale réalisés dans un délai d'un an à compter du démarrage des travaux, dans le cadre d'un permis de construire accordé.
- 7° Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone 1 AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général.

Sont admis en zone 1AUe sous conditions :

- 1° Les constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal et de services sous condition d'être compatibles avec l'aménagement et les activités existantes.
- 2° Les constructions, activités et installations à usage commercial sous condition d'être compatibles avec l'aménagement et les activités existantes et sous réserve :
 - soit d'avoir une surface inférieure à 300 m²,
 - soit d'être accolées à une activité principale de transformation dont la surface doit être supérieure à celle de l'activité commerciale.
- 3° Les constructions, activités et installations à usage commercial sont autorisées dans les conditions suivantes :

- la création de showrooms, quelle que soit la surface à condition que ce showroom soit accolé à une activité de transformation dont la surface doit être supérieure à celle du showroom.
 - l'implantation de surfaces commerciales de plus de 300m² et à condition que les surfaces foncières consacrées à l'urbanisation commerciale ne représentent pas plus de 15% de la surface totale de la zone d'activité.
- 4° Les constructions liées à l'économie agricole, à condition qu'elles aient un caractère artisanal ou industriel et à condition qu'elles ne soient pas destinées à des fins de production agricole,
- 5° Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue,
- 6° Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7,
- 7° Les aménagements à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, sous réserve d'être aménagés dans le volume du bâtiment principal de l'activité et de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m².
- 8° Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
- ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone,
 - ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ue et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 9° La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique à condition qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 10° Le dépôt de matériel et de matériaux est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et dans l'environnement,

Sont admis en secteur 1AUp sous conditions :

- 1° Les constructions à usage de bureaux et de services directement liées et nécessaires à des activités portuaires, maritimes et de loisirs sous conditions de s'intégrer dans le programme proposé en OAP.
- 2° Les installations, les affouillements, les déblais et remblais liés aux constructions et aménagements nécessaires à la réalisation du projet portuaire, les aires de stationnement, les espaces de loisirs et d'accueil du public qui y sont liés, sous condition de bonne intégration dans l'environnement.
- 3° La réhabilitation du bâti existant et son changement de destination et ses extensions limitées sous condition que la destination du bâti soit liée :
- aux activités du port
 - à l'accueil du public
 - aux activités d'animations et de loisirs.

ARTICLE 1 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

- Voirie

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

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

Les accès directs sur voies publiques seront limités aux stricts besoins nécessaires à la sécurité des sites ou exceptionnellement pour répondre à des besoins techniques dûment argumentés et après accord de la collectivité gestionnaire de la voie.

Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour le secteur 1AUe :

Les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- Accès

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

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons.

Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.

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

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

Pour le secteur 1AUp :

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent sur la RD 38.

Les liaisons douces doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles et devront assurer la continuité des liaisons douces extérieures au périmètre aménagé.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Electricité et téléphone en opération

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

4.3 - Assainissement

4.3.1 - Eaux usées

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

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement et d'un prétraitement adapté à la nature des rejets.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.3.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur équivalent au débit initial avant aménagement. Celles-ci ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

Les rejets des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de 10 emplacements sont soumis à un prétraitement adapté pour la récupération des hydrocarbures à la charge du propriétaire.

4.4. - Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Pour le secteur 1AUh :**

6.1 - Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 2 m minimum des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Des implantations différentes pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

La façade d'accès au garage sera implantée à 5 m minimum afin de permettre le stationnement au droit de celui-ci, cette distance sera appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.

6.2 - Les constructions devront se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent préciser des règles d'implantation différentes.

Pour le secteur 1AUe :

6.3 - Les constructions devront respecter un recul minimal de 15 m de l'axe de la route départementale 40.

6.4 – Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 2 m minimum des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Des implantations différentes pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.

Pour le secteur 1AUp :

Sans objet.

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

Pour le secteur 1AUh :

7.1 – Les constructions seront édifiées soit en limites séparatives, soit à une distance minimum de 1 m des limites séparatives. Cette disposition vise à permettre une densité plus importante des constructions.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

7.2 - Les constructions devront se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent préciser des règles d'implantation différentes.

Pour le secteur 1AUe :

7.3 - Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m).

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

7.4 - Les constructions devront se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent préciser des règles d'implantation différentes.

Pour le secteur 1AUp :

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur 1AUh :

10.1 La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- à la sablière ou au sommet de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

10.2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée au faîtage ou au point le plus haut ou et à l'acrotère est fixée à 7.50 m pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsqu'une construction est édifiée à une distance située en 1 et 3 mètres d'une limite séparative, sa hauteur sur ce côté ne pourra excéder 3,50 m à l'égout, ou 5 m au faîtage en cas de pignon.

10.3 - Les constructions devront se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent préciser des règles de hauteur différentes pour un secteur spécifique

Pour le secteur 1AUe :

Sans objet.

Pour le secteur 1AUp :

Sans objet.

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

En tous secteurs :

11.1 - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les constructions devront se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent préciser des règles d'aspect ou d'intégration spécifiques à un secteur particulier.

Pour les secteurs 1AUh et 1AUe :**11.3 Clôtures**

Les clôtures devront être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures seront composées :

- de murs bahut surmontés de grilles, de lisses, de panneaux,
- de murs en parpaings enduits sur les 2 faces ou de murs de pierres,
- de haies végétales composées d'une association d'essences différentes et doublées éventuellement d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle pour les clôtures sur voies,
- de brandes.

Les clôtures de panneaux de béton brut sont interdites.

Les murs en pierre existants seront conservés, pour les clôtures réalisées en pierres le placage est interdit

Les clôtures non végétales auront une hauteur maximale de :

- 1,80 m à l'alignement des voies sauf pour les piliers et les portails qui pourront être plus haut que la clôture. Des hauteurs inférieures pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.
- 2,00 m en limites séparatives jusqu'aux voies et en bordure des chemins piétons et des emprises publiques non ouvertes à la circulation.
- Les poteaux et portails ou portillons pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture de 0.2m.

Cas particulier : Lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la rue, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui sera mesuré à partir du niveau du sol fini de la parcelle privative.

Des prescriptions particulières peuvent être apportées à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations.

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 1.

Portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

Pour le secteur 1AUe :**11.4 - Tenue des parcelles**

Les bâtiments, quelle qu'en soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.5 – Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs non violentes.

Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture. La pose de panneaux solaires en façade n'est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture et dans l'environnement.

ARTICLE 1 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aire de stationnement est de 30 m² sur l'emprise foncière hors accès.

Pour le secteur 1AUh :

- a)** pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement hors garage.
- b)** pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet.

12.2 - Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

Pour le secteur 1AUe :

12.3 - Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

12.4 - Les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Pour le secteur 1AUp :

Sans objet.

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

13.1 – Les opérations d'aménagement doivent s'adapter aux éléments paysagers existants.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

Les murs en pierre doivent être conservés.

Les opérations d'aménagement devront se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent identifier des espaces verts dont la vocation doit être conservée.

Pour le secteur 1AUh :

13.2 - Les opérations de plus de 1 ha doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemple : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)).

Ces espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront :

- être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
- intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

13.3 - Les espaces libres de toute construction, les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être traitées de manière paysagère, en conservant une dominante végétale et intégrées dans le projet urbain. Il est demandé aux aménageurs de prêter attention à l'annexe 1 et l'annexe 2 du présent règlement.

Pour le secteur 1AUe :

Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

Pour le secteur 1AUp :

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION PPA 2018

I. CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Acl** délimitant la partie du territoire affectée à l'activité conchylicole en espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles.
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles, situées à proximité immédiate de la zone urbaine et entourées par la ceinture verte,
- **Acv** délimitant les parties de territoire affectées aux secteurs agricoles intégrés dans la ceinture verte.
- **Ap** délimitant un secteur agricole de transition avec la zone portuaire, l'agglomération et la ceinture verte.
- **Av** délimitant les zones d'Appellation d'Origine Protégée à vocation viticole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2, et notamment :

1° Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2.

2° L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2.

3° L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupés ou isolés, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2.

4° Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'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 (« en garage mort »).

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

5° Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules, de matériels ou de matériaux usagés et de tous biens de consommation inutilisables.

6° L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

7° Les affouillements et exhaussement du sol, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2.

8° Les parcs d'attraction et aires de loisirs motorisés.

9° L'implantation d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2.

10° Dans les secteurs Ab, Acv, Ap et Av : les installations et les constructions nouvelles sauf pour des services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2.

11° **Dans le secteur Acl** : toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 pour ce secteur, et notamment les dépôts de matériel et de matériaux,

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

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts identifie des secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale, chocs mécaniques) qui sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

A.2.1 Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins des exploitants agricoles, admises dans le cadre des conditions précisées ci-après :

A.2.1.1 En secteur Aa :

Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles sous condition de respecter les dispositions de l'article L. 146-1 du code de l'urbanisme à savoir :

- d'être réalisées à proximité de bâtiments agricoles existants, ou en continuité de l'agglomération et des villages existants.
- ou, par dérogation à cette disposition, lorsqu'elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages, en dehors des espaces proches du rivage et d'obtenir l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

La construction d'une habitation à usage de logement de fonction et ses extensions, strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et dont l'implantation est motivée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée, sous conditions :

- qu'il n'existe pas déjà un logement disponible et intégré à l'exploitation.
- que l'implantation de la construction ne favorise en aucun cas la dispersion de l'urbanisation.
- que la construction n'apporte aucune gêne pour le développement futur d'activités protégées par la zone.
- que le logement soit nécessaire à un projet agricole durable et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant.
- que cette construction soit réalisée en priorité au cœur du siège d'exploitation et en cas d'impossibilité localisée en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter toute atteinte à l'espace productif.

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

Le changement de destination de constructions existantes intéressantes et représentatives du patrimoine architectural local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (pierres, tuiles, ...) et leurs extensions, lorsqu'il est dans le prolongement de l'activité agricole et lié à des projets d'activités agritouristiques et autres activités de diversification d'une activité agricole ou à un logement de fonction d'exploitant agricole, sous conditions :

- d'être lié à une exploitation permanente et principale,
- que l'activité proposée reste une activité accessoire de l'exploitation agricole,
- de bien s'intégrer dans l'environnement et d'éviter la dispersion des constructions.

La création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'activité agricole, est autorisée dans les bâtiments existants et, le cas échéant, par de nouvelles constructions, si liée et nécessaire à une exploitation agricole existante.

Les serres et tunnels de maraîchage.

Les aires naturelles et le camping à la ferme, sous réserve que :

- ces équipements et installations s'inscrivent dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole permanente et principale,
- ces équipements et installations soient implantés dans un rayon de 150 m autour des bâtiments d'exploitation agricole,
- ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole de l'exploitation,
- le nombre d'emplacements (tentes et/ou caravanes) soit limité à 6 pour le camping à la ferme,
- que ces aménagements soient respectueux de l'environnement et s'intègrent bien dans l'environnement.

La mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles sous conditions :

- que la production d'électricité reste une activité accessoire de l'exploitation agricole,
- qu'elle soit réalisée uniquement en toiture.

A.2.1.2 En secteur Acl :

Sont autorisés dans les zones de conchyliculture les aménagements légers suivants :

- a) A l'exclusion de toute forme d'hébergement, les constructions, aménagements et installations liés à l'activité conchylicole et exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques :
 - les installations telles que les terre-pleins, cales, et bassins non couverts, directement liées et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension,
 - les bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage,
 - les travaux liés et nécessaires à l'exploitation conchylicole et à l'entretien des claires,
- b) les aménagements liés à l'activité conchylicole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés,

Ces constructions, installations et aménagements sont autorisés sous réserve du respect des conditions suivantes :

- a. être en harmonie avec le site et les constructions existantes,
- b. être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- c. leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, ni compromettre la qualité architecturale et paysagère des sites ni porter atteinte à la préservation des milieux.

A.2.1.3 En secteur Acv :

Les serres et tunnels de maraîchage liées et nécessaires aux exploitations agricoles et strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux.

A.2.2 . Les affouillements et exhaussements

A.2.2.1 En secteurs Aa, Ab, Acv, Ap et Av :

Les affouillements et exhaussement du sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les affouillements et exhaussement du sol liés et nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif autorisables dans la zone.

A.2.2.2 En secteur Ap,

Les affouillements et exhaussements, sous réserve de leur bonne intégration paysagère, liés à la mise en œuvre de dépôts de matériaux inertes sous condition de restituer la qualité agricole des sols existants.

A.2.3. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, admises sous conditions particulières:

A.2.3.1 En secteurs Aa et Ab :

L'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est égale ou supérieure à 12 m et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

A.2.3.3 En secteur Ap :

Les installations d'équipements d'intérêt général nécessaires à la desserte ou au fonctionnement des activités autorisées en secteur 1AUp sous conditions de s'intégrer dans l'environnement et de ne pas porter atteinte à l'intégrité des milieux existants.

A.2.4. Les cas spécifiques : les autres constructions et installations admises sous conditions particulières :

A.2.4.1 Dans tous les secteurs, sauf le secteur Acl :

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans création de logement nouveau et n'entraînant pas de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

A.2.4.3 En secteurs Aa, Ab et Acv :

L'extension limitée des habitations existantes pour une emprise au sol totale maximale de 30 m² (cet accroissement maximal est calculé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U).

La réalisation de piscines non couvertes en tant qu'extension d'une construction existante sous condition que celle-ci forme un même ensemble architectural. L'emprise du bassin est fixée à 30m².

Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés dans l'annexe n°6 en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural et n'entraînant pas de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

A.2.4.4 En secteurs Aa, Ab, Acv et Av :

Les constructions, infrastructures et installations nécessaires pour l'aménagement du territoire, des services publics ou d'intérêt collectif autorisables dans la zone sous condition de bien s'intégrer à leur environnement et d'éviter la dispersion des constructions.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à ce que les véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) puissent faire demi-tour sans manœuvre.

Les accès directs sur voies publiques seront limités aux stricts besoins nécessaires à la sécurité des sites ou exceptionnellement pour répondre à des besoins techniques dûment argumentés et après accord de la collectivité gestionnaire de la voie.

Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Accès

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

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

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

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

Pour les exploitations agricoles, un deuxième débouché pourra être admis pour des raisons techniques ou de sécurité.

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

L'accès direct des constructions sur les RD est limité et réglementé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

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

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

II - Electricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III - Assainissement

4.3.1 Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.3.2 Eaux pluviales

Les aménagements ou constructions réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

4.4. - Ordures ménagères

Sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau public d'assainissement et de non-raccordement à un système d'assainissement semi-collectif, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour permettre l'installation d'une installation individuelle d'assainissement.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisées, sous condition de ne pas réduire la marge de recul existante :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par accident.
- ainsi que les réfections, la transformation, l'extension mesurée des constructions existantes en bon état

- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

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

Toute construction est interdite sur une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau à l'exception des équipements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale.

Les piscines devront respecter une distance d'implantation minimale de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Par exception, les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général ou collectif, en raison de contraintes techniques, pourront s'implanter librement.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation seront limitées à 5,50 m de hauteur maximum

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projet

La hauteur des bâtiments pour les autres activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

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

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

11.1. Architecture :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Expression architecturale des constructions à usage d'habitation :

Les constructions seront d'expression architecturale traditionnelle elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture en tuiles à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

L'architecture contemporaine est prohibée, à l'exception des constructions en faveur du développement durable (bioclimatiques, à énergie positive...).

Expression architecturale des constructions à usage agricole et d'intérêt général :

Les couvertures en tôle ondulée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sont interdits.

Le choix des matériaux des bâtiments d'exploitation agricole devra faciliter leur insertion dans le paysage. Des couleurs neutres et "naturelles", reprenant celles des composantes bâties et végétales de l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

Dans le secteur Acl, les matériaux et les couleurs de bâtiments devront s'inspirer des constructions anciennes traditionnelles existant dans le marais d'Olonne (salorges, cabane ostréicoles...) et s'intégrer dans l'environnement. Les matériaux seront de ton neutre, foncé ou en bois. Les couleurs vives et brillantes sont interdites. Le bâti sera réalisé de préférence en bois ou avec un bardage de planches posées à recouvrement ou recouvert d'un enduit à la chaux. La toiture sera réalisée en tuiles ou avec une couverture en bois.

11.2 Restauration du bâti ancien :

La réutilisation de bâtiments anciens devra 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, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, encadrements, linteaux, génoises...)

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

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

11.3 Clôtures :

Les clôtures devront être réalisées de sorte à ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sont interdites les clôtures maçonnées, en parpaings et en plaques de béton.

En secteur Acl, sont autorisés uniquement les :

- haies végétales d'essences locales,
- poteaux en bois avec fil d'une hauteur maximale de 1,20 m au-dessus du sol naturel,

- les murs traditionnels de pierres sèches d'une hauteur maximale de 1,20 m au-dessus du sol naturel,
- les ganivelles d'une hauteur maximale de 1,20 m au-dessus du sol naturel.

11.4 Éléments de paysage :

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

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

11.5 Panneaux solaires :

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'exploitation ainsi que les dépôts et décharges autorisés seront entourés d'un écran de verdure.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

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

Sans objet.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE ET
FORESTIERE**

I. CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** : secteurs délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.
- **Ndl** : secteurs délimitant les espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.
- **Nj** : secteurs délimitant l'aménagement de jardins familiaux
- **NL** : secteurs délimitant les espaces naturels existants en milieu urbain à préserver au titre d'espaces non urbanisés assurant la continuité des écosystèmes et accueillant des activités légères de loisirs.
- **Nlc** : secteurs délimitant les campings caravaning existants en zone naturelle
- **Nm** : secteurs naturels correspondant à l'espace maritime étendu jusqu'à la limite des 12 milles nautiques.
- **Nmp** : secteurs délimitant les espaces naturels marins comportant des aménagements pour les activités liées à la mer, et portuaires.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone N, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :

- 1° Dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- 2° Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- 3° Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2.
- 4° Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- 5° Le camping et le caravaning 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, sauf cas prévus à l'article N2.
- 6° L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, sauf cas prévus à l'article N2.
- 7° 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,

- 8° L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- 9° La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques, sauf cas prévus à l'article N2.
- 10° Les parcs d'attraction et aires de loisirs motorisés.

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

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts identifie des secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale, chocs mécaniques) qui sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

Sont admis en secteur Na sous conditions :

- 1° Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...),
- 2° Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- 3° Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public strictement nécessaires à la desserte des activités autorisées en zone N ou dans les zones limitrophes, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile,
- 4° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5° L'extension limitée des habitations existantes pour une emprise au sol totale maximale de 30 m² (cet accroissement maximal est calculé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U).
- 6° La réalisation de piscines non couvertes en tant qu'extension d'une construction existante sous condition que celle-ci forme un même ensemble architectural. L'emprise du bassin est fixée à 30m².
- 7° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 m par rapport au rivage, sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation ou de leur impact sur l'érosion littorale.
- 8° Les aménagements et installations légers qui exigent la proximité de l'eau.
- 9° Sous réserve qu'ils s'insèrent bien dans le site, que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, qu'ils permettent un retour à l'état naturel du site, et qu'ils obtiennent le cas échéant l'autorisation d'occupation temporaire de la part des services gestionnaires du domaine public, sont autorisés :
 - les aménagements et équipements nécessaires à une bonne gestion de la zone, à savoir les aménagements qui par leur nature ou leur très faible dimension demeurent compatibles avec les usages normaux du domaine public maritime,

- de façon ponctuelle les installations et constructions légères démontables ou installations temporaires liées aux activités nautiques et balnéaires démontables ou liées à l'accueil du public et au bon fonctionnement des activités de loisirs durant la saison touristique (installations temporaires touristiques de type buvette, restauration rapide, ...), dont le caractère est temporaire et précaire.

Sont admis en secteur Ndl sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les aménagements légers suivants :

- 1° A 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 :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, et à condition d'être conçus de manière à permettre un retour de site à l'état naturel, 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 :
 - a. ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées,
 - b. aucune autre implantation ne soit possible,
 - c. ces aires soient conçues de manière à permettre un retour de site à l'état naturel.
 - c) 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 ;
- 2° La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Sont admis en secteur Nj :

- 1° Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux.
- 2° Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles N6 et N7.

Sont admis en secteur NL, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- 1° Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...),
- 2° Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- 3° Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public strictement nécessaires à la desserte des activités autorisées en zone N ou dans les zones limitrophes, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile,

- 4° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5° les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
- a) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
 - b) Les constructions nécessaires à l'accueil du public et au bon fonctionnement des activités de loisirs.
 - c) Les installations de sport non bâties existantes, leurs extensions sous conditions de bien s'intégrer dans l'environnement.

Sont admis en secteur Nlc :

- 1° Les campings caravaning existants, les constructions et installations nécessaires à leur bon fonctionnement, y compris les voies de desserte et espaces de stationnement internes, sous condition de :
- Ne pas augmenter la capacité d'accueil existante à l'approbation du PLU dans le périmètre délimité dans le dossier d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
 - Etre situées en continuité de l'urbanisation existante,
 - Assurer une bonne intégration dans le paysage,
 - Ne pas compromettre la qualité des paysages et la préservation des milieux,
 - Ne pas augmenter l'imperméabilité des sols.
- 2° Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m, à condition qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles N6 et N7.

Sont admis en secteur Nm :

- 1° Les aménagements et installations légers qui exigent la proximité de l'eau,
- 2° Les ouvrages techniques liés aux activités d'intérêt général strictement nécessaires (prise d'eau...).
- 3° Les installations temporaires ou permanentes liées à la sécurité en mer.
- 4° Les mouillages strictement autorisés.
- 5° Sous réserve qu'ils s'insèrent bien dans le site, que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, qu'ils permettent un retour à l'état naturel du site, et qu'ils obtiennent le cas échéant l'autorisation d'occupation temporaire de la part des services gestionnaires du domaine public, sont autorisés :
- les aménagements et équipements nécessaires à une bonne gestion de la zone, à savoir les aménagements qui par leur nature ou leur très faible dimension demeurent compatibles avec les usages normaux du domaine public maritime,
 - de façon ponctuelle les installations et constructions légères démontables ou installations temporaires liées aux activités nautiques et balnéaires démontables ou liées à l'accueil du public et au bon fonctionnement des activités de loisirs durant la saison touristique (installations temporaires touristiques de type buvette, restauration rapide, ...), dont le caractère est temporaire et précaire.

Sont admis en secteurs Nmp :

- 1° Les aménagements et ouvrages liés et nécessaires aux activités maritimes (cale de mise à l'eau) et portuaires strictement nécessaires.
- 2° Les aménagements et ouvrages liés à la sécurité maritime.

- 3° Les ouvrages d'accès (mouillage...), d'avant-port (brises lames...), de mise à l'eau.
- 4° Les affouillements liés aux opérations de dragage ou facilitant l'accès.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées en zone N ou dans les zones limitrophes, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le traitement des accès sera fonction de la nature des sites.

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 fond voisin.

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

Les accès directs sur voies publiques seront limités aux stricts besoins nécessaires à la sécurité des sites ou exceptionnellement pour répondre à des besoins techniques dument argumentés et après accord de la collectivité gestionnaire de la voie.

Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

4.2 Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement des réseaux d'électricité et de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

Les constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.3.2 - Eaux pluviales

Les aménagements ou constructions réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

4.4.- Ordures ménagères

Sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

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

Le long des autres voies ne comportant pas de marges de recul, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Toute construction est interdite sur une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau à l'exception des équipements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à l'arrière de la construction principale, sauf en secteur Nj.

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

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

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la surface du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation seront limitées à 5,50 m de hauteur maximum.

En zone N, les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

Les extensions, installations, constructions et équipements autorisés en zone N devront faire l'objet d'une intégration dans le site.

Dans le secteur Na :

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,

Dans les secteurs Ndl, NL et Nlc :

La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et ne pas porter atteinte aux perspectives paysagères.

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

11.1. Architecture :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Expression architecturale des constructions à usage d'habitation :

Les constructions seront d'expression architecturale traditionnelle elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture en tuiles à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

L'architecture contemporaine est prohibée, à l'exception des constructions en faveur du développement durable (bioclimatiques, à énergie positive...).

Expression architecturale des autres constructions :

Les couvertures en tôle ondulée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sont interdits.

Le choix des matériaux des bâtiments devra faciliter leur insertion dans le paysage. Des couleurs neutres et "naturelles", reprenant celles des composantes bâties et végétales de l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

11.2 Restauration du bâti ancien :

La réutilisation de bâtiments anciens devra 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, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, encadrements, linteaux, génoises...)

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

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

11.3 Clôtures :

Les clôtures devront être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En secteurs Na, Ndl et Nj, sont autorisés uniquement les :

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

En secteur Nlc, sont autorisés uniquement les :

- haies végétales composées d'une association d'essences différentes et doublées éventuellement d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle pour les clôtures sur voies,
- brandes,
- grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierres sèches.
- ganivelles sur les massifs dunaires.

Portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

11.4 Éléments de paysage :

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

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

11.5 Panneaux solaires :

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture est autorisée sous réserve :

- d'une bonne intégration dans l'environnement,
- que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés.

L'installation de panneaux solaires en façade est interdite.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

L'ensemble des projets d'installation ou de constructions doivent s'adapter aux éléments paysagers existants.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, des talus plantés ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement ou par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).

Les murs en pierre doivent être conservés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ANNEXES

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION DU 10 AVRIL 2018

I. ANNEXE 1 : LISTE DES ESPECES VEGETALES CONSEILLEES

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales du site.

Les listes données ci-dessous donnent quelques espèces possibles, déjà présentes ou non sur le territoire communal.

ARBUSTES

Essences bocagères (de gauche à droite)

- Acer campestre (Erable champêtre)
- Carpinus betulus (Charme)
- Cornus sanguinea (Cornouiller)
- Coryllus avellana (Noisetier)
- Crataegus monogyna (Aubépine)
- Euonymus europeus (Fusain d'Europe)
- Ligustrum vulagre (Troène)
- Mespilus germanica (Néflier)
- Prunus spinosa (Prunier sauvage)
- Rosa canina (Eglantier)
- Sambucus nigra (Sureau)
- Viburnum opulus (Viorne obier)



Essences horticoles (de gauche à droite)

- Choisya ternata (Oranger du Mexique)
- Deutzia magnifica
- Euonymus alatus 'Compactum'
- Exachorda machrantha 'The Bride'
- Kolkwizia amabilis
- Malus floribunda (Pommier à fleurs)
- Hydrangea paniculata 'Unique'
- Hydrangea quercifolia
- Physocarpus opulifolius 'Diabolo'
- Spiraea vanhouttei (Spirée)
- Syringa vulgaris (Lila)
- Viburnum tinus (Viorne tin)
- Weigelia 'Bristol Ruby Lucifer'



- En limite des cheminements doux périphériques des opérations qui sont en lien avec l'espace agricole ou naturel, les haies comporteront au minimum 70% d'essences naturelles et 30% d'essences horticoles.

- En limite des circulations douces internes aux quartiers et en limites d'espace public, les haies pourront comporter jusqu'à 60 % d'essences horticoles.

PELOUSES

Le gazon rustique est conseillé pour sa résistance au piétinement et sa facilité d'entretien.

Ce gazon est composé d'un mélange de Ray grass (30%) et de fétuques diverses (70%), favorisant une levée rapide des brins d'herbe et une bonne résistance à la sécheresse.

Dans les espaces non piétinés, des plantes couvre-sol arbustives ou vivaces remplaceront avantageusement le gazon.

L'entretien chimique et le désherbage sélectif sont interdits.

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION PPA 10 AVRIL 2018

II. ANNEXE 2 : LISTE DES PLANTES INVASIVES INTERDITES A SURVEILLER

LISTE DES PLANTES INTERDITES :

- Grandes Renouées (Fallopia, Reynoutria...),
- Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana),
- Laurier cerise (Prunus laurocerasus),
- Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum),
- Ambrosie à feuilles d'Armoise (Ambrosia artemisiifolia),
- Impatience de l'Himalaya (Impatiens glandulifera),
- Impatiences à petites fleurs et de Balfour (Impatiens sp.),
- Robinier faux-acacia (Robinia pseudo-acacia),
- Vergerette à fleurs nombreuses (Conyza floribunda Kunth),
- Vergerette de Sumatra (Conyza Sumatrensis (Retz.) E.Walker),
- Vergerette du Canada (Conyza canadensis (L.) Cronquist).

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION PPA 10 AVRIL 2018

LISTE DES PRINCIPALES PLANTES EXOTIQUES INVASIVES EN VENDÉE



ESPÈCES INVASIVES AVÉRÉES *Plantes montrant un caractère invasif dans notre département*



Ailanthus altissima
Ambrosia artemisiifolia
Aster lanceolatus
Azolla filiculoides Lam.
Baccharis halimifolia
Bidens frondosa
Cuscuta australis
Egeria densa
Elodea nuttallii
Eragrostis pectinacea
Lemna minuta
Lindernia dubia
Ludwigia peploides
Ludwigia uruguayensis
Myriophyllum aquaticum
Paspalum distichum
Reynoutria japonica
Reynoutria sachalinensis
Robinia pseudo-acacia
Spartina townsendii

Ailante glanduleux, vernis ou faux-vernis du Japon, Frêne puant
 Ambrosie annuelle, Ambrosie à feuilles d'armoise
 Aster lancéolé
 Azolle fausse-fougère
 Sénéçon en arbre
 Bident à fruits noirs
 Cuscutte volubile
 Elodée dense
 Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
 Eragrostide pectinée
 Lentille d'eau minuscule
 Lindernie douteuse
 Jussie rampante
 Jussie d'Uruguay, Jussie à grandes fleurs
 Myriophylle du Brésil
 Digitaire faux-paspale
 Renouée du Japon
 Renouée de Sakhaline, Renouée géante
 Robinier faux-acacia, Acacia
 Spartine de Townsend, Spartine anglaise

ESPÈCES INVASIVES POTENTIELLES *Plantes susceptibles d'être invasives dans notre département*



Anthemis maritima
Artemisia verlotiorum
Berteroa incana
Buddleja davidii
Claytonia perfoliata
Conyza sumatrensis
Cortaderia selloana
Cotula coronopifolia
Crassula helmsii
Cyperus eragrostis
Epilobium adenocaulon
Hydrocotyle ranunculoides
Impatiens balfouri
Impatiens capensis
Impatiens glandulifera
Lagurus ovatus
Panicum dichotomiflorum
Paspalum dilatatum
Pterocarya fraxinifolia
Sagittaria latifolia
Senecio inaequidens
Sporobolus indicus
Veronica filiformis

Camomille maritime
 Armoise des frères Verlot, Armoise de Chine
 Alysson blanc
 Arbre aux papillons, Lilas de Chine
 Claytonie perfoliée
 Vergerette de Sumatra, Erigéron de Guemesey
 Herbe de la Pampa
 Cotula à feuilles de coronopus
 Crassule de Helms
 Souchet robuste
 Epilobe ciliée
 Hydrocotyle fausse renoncule
 Balsamine de Balfour
 Balsamine du Cap
 Balsamine géante, Grande balsamine
 Queue de lièvre
 Panic à inflorescence dichotome
 Paspale dilaté
 Noyer du Caucase
 Sagittaire à larges feuilles, Flèche du Japon, Patate d'eau
 Sénéçon du Cap
 Sporobole tenace
 Véronique filiforme

(SOURCE : CONSERVATOIRE BOTANIQUE NATIONAL DE BREST)

Syndicat Mixte des Marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay
 36 rue du Bourg
 85800 Givrand
 Tél 02 51 54 28 18
 Fax 02 28 10 95 48
 email marais.vl@wanadoo.fr



ESPÈCES À SURVEILLER *Plantes montrant un caractère invasif dans d'autres départements*

Acer negundo	Erable négundo
Aesculus hippocastanum	Marronnier commun
Amaranthus albus	Amarante blanche
Amaranthus deflexus	Amarante couchée
Amaranthus hybridus	Amarante hybride ou verte
Amaranthus retroflexus	Amarante réfléchie
Aster novi-belgii	Aster de Nouvelle-Belgique, Aster de Virginie
Aster squamatus	Aster écailleux
Avena barbata	Avoine barbue
Bidens connata	Bident à feuilles connées
Brassica napus	Colza
Bromus willdenowii	Brome purgatif
Bunias orientalis L.	Bunias d'orient
Carpobrotus edulis	Ficoïde douce, Griffes de sorcière
Chenopodium ambrosioides	Chénopode fausse-ambrosie
Conyza bonariensis	Vergerette de Bueno-Aires
Conyza canadensis	Vergerette du Canada, Erigéron du Canada
Conyza floribunda	Vergerette à fleurs nombreuses
Coronopus didymus	Corne-de-cerf didyme
Crepis sancta	Crépide de Terre sainte, Crépide de Nîmes
Cyperus esculentus	Souchet doré
Datura stramonium	Datura stramoine
Eichhornia crassipes	Jacinthe d'eau
Elodea canadensis	Elodée du Canada
Epilobium bacycarpum	Epilobe à fruits courts, Epilobe d'automne
Erigeron annuus	Vergerette annuelle
Euphorbia maculata	Euphorbe tachetée
Galega officinalis	Sainfoin d'Espagne, Lavanèse
Galinsoga parviflora	Galinsoga à petites fleurs
Galinsoga quadriradiata	Galinsoga cilié, Galinsoga velu
Helianthus tuberosus	Topinambour
Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase, Berce géante
Impatiens parviflora	Balsamine à petites fleurs
Juncus tenuis	Jonc grêle, Jonc ténu
Lagarosiphon major	Lagarosiphon
Lonicera japonica	Chèvrefeuille du Japon
Lycium barbarum	Lyciet commun
Matricaria discoidea	Matricaire discoïde
Oenothera biennis	Onagre bisannuelle, Herbe-aux-ânes
Phytolacca americana	Phytolaque d'Amérique, Raisin d'Amérique
Pistia stratiotes	Laitue d'eau, Salade du Nil
Polygonum polystachyum	Renouée à nombreux épis
Prunus laurocerasus	Laurier palme
Prunus serotina	Cerisier tardif
Rhododendron ponticum	Rhododendron des parcs
Rumex thyrsiflorus	Oseille à oreillettes
Saururus cernuus	Queue de lézard, Saurure penchée
Solidago canadensis	Solidage du Canada
Solidago gigantea	Solidage glabre, Grande verge-d'or, Gerbe d'or
Symphoricarpos albus	Symphorine blanche
Tetragonia tetragonoides	Epinard de la Nouvelle-Zélande
Veronica persica	Véronique de Perse, Véronique des jardins, Mouron bleu

III. ANNEXE 3 : Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les PERSONNES A MOBILITE REDUITE

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

IV. ANNEXE 4 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

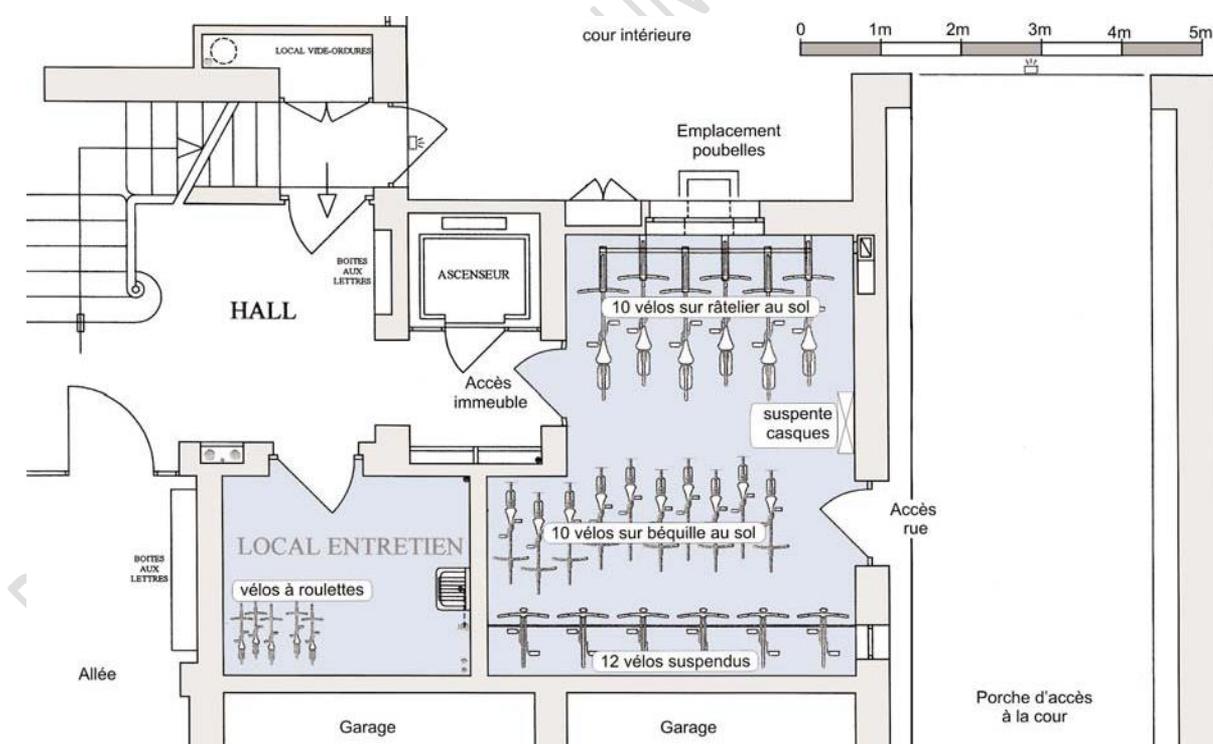
Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR

Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bâtiment neuf à usage principal de bureaux 1,5 % de la surface de plancher



V. ANNEXE 5 : LINEAIRE D'INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

Secteur 1 : Les Fermes Marines

Secteur 2 : La Parée

Secteur 3 : Rue du Marais Girard

Secteur 4 : Centre-bourg

Secteur 5 : Place de l'Hôtel de ville

Secteur 6 : Avenue de Verdun

Secteur 7 : Rue de l'église



DOC DE TRAVAIL POUR REUNION PPA 10 AVRIL 2018

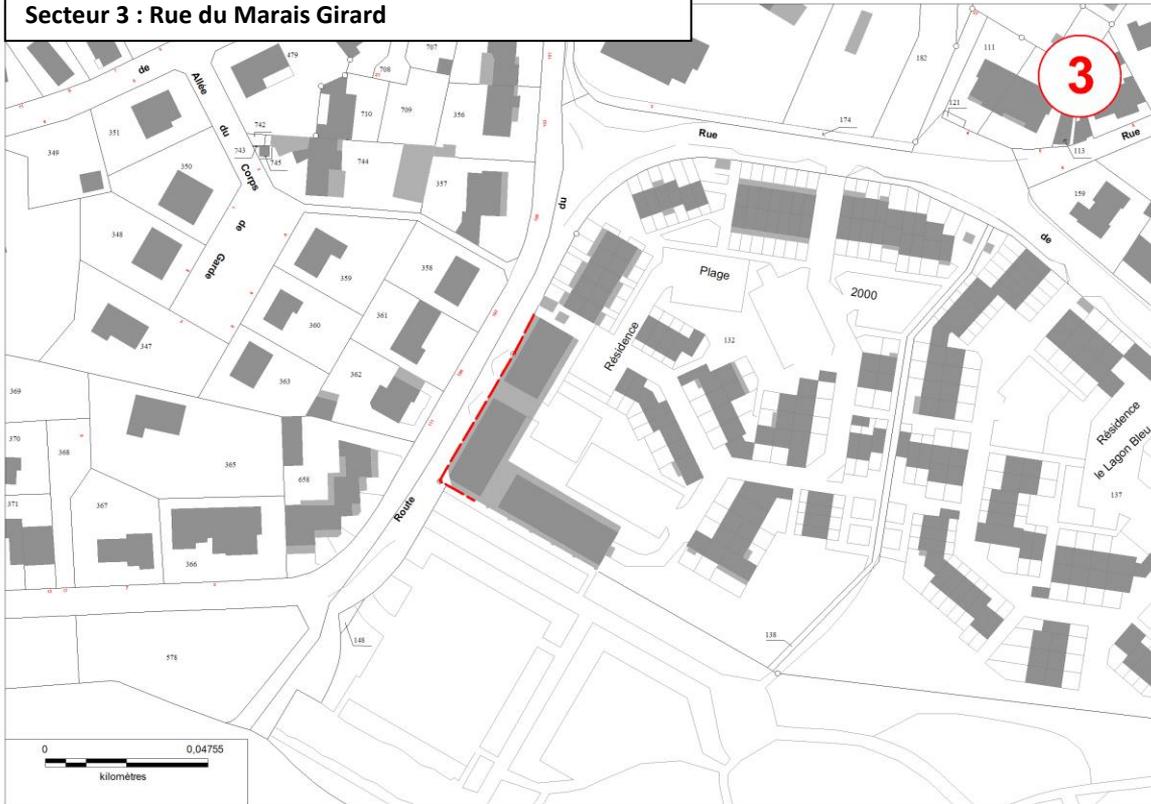
Secteur 1 : Les Fermes Marines



Secteur 2 : La Parée



Secteur 3 : Rue du Marais Girard



Secteur 4 : Centre-bourg



VI. ANNEXE 6 : BATI PATRIMONIAL POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION PPA 10 AVRIL 2018



- Deux bâtiments agricoles partiellement réhabilités, situés à La Normandelière



- Un bâtiment réhabilité à réaffecter, situé au Brethomé

DOC DE TRAVAIL



- Une grange bien entretenue située à La Haute Fontaine



- Un ensemble bâti non affecté en très bon état, situé à Notre Dame des Dunes



Une grange dans un ensemble rénové, située au Brandeau



- Une grange et des écuries en très bon état, situés à La Grégoirière

DOC DE TRAVAIL POUR REUNION PPA 10 AVRIL