6

ERQUY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT LITTERAL

Document modifié le : 23 mars 2017

74 C rue de Paris
CS 33105
35031 RENNES CEDEX
02 99 22 78 00 Tel
02 99 22 78 01 Fax
Em:contact@atcanal.fr

atelier du CANAL

Mars 2017

Article L. 110 du Code de l'urbanisme :

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. "

Article L. 121-1 du Code de l'urbanisme :

" Les schémas de cohérence territoriale [SCOT], les plans locaux d'urbanisme [PLU] et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

***1°** L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

***2°** La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

***3°** Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1."

Sommaire

DEFINITIONS :.....5

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....8

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT. 9

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....9
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT.....9
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME.....9
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....10

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....12

ARTICLE 1 - ADAPTATIONS MINEURES.....12
ARTICLE 2 - PERMIS DE DEMOLIR.....12
ARTICLE 3 - ZONES HUMIDES, COURS D'EAU ET PLANS D'EAU.....12
ARTICLE 4 - MIXITE SOCIALE 13
ARTICLE 5 - CONES DE VUE 13
ARTICLE 6 - Marges de reculement applicables le long des routes départementales en dehors des espaces urbanisés 13

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....15

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....16

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....34

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD.....42

CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....49

CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP.....54

CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT.....59

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE.....71

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU.....72

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....80

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....81

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES…88

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH.....89

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....95

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL.....100

ANNEXES.....103

Sommaire

DEFINITIONS :

ALIGNEMENT : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BÂTIMENTS ANNEXES : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : *(art. R.123-9 du code de l'urbanisme)*

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Le **coefficient d'occupation du sol** (**COS**) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) *Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme*.

SURFACE DE PLANCHER : Elle est définie par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert,calculé à partir du nu intérieur des façades après les déductions listées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme ».

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture,* ...) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pares-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures*, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...

Le **Coefficient d'Emprise au Sol** (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

EMPRISES PUBLIQUES : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation générale (piétons, cycles, véhicules).

EXTENSION : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

FAÇADE DE CONSTRUCTION : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée à compter du niveau moyen du sol naturel existant avant les travaux

d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, dans l'emprise de la construction à édifier, jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de la façade (*les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur*).
Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre des combles aménagés.
Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.
Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit en rez-de-chaussée.

LIMITES SÉPARATIVES :

Limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

LOTISSEMENTS ANCIENS : Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, le permis ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

RETRAIT : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlement de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pares-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures*, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures*, ...).

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.
Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16.

VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse).*

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.
Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.
Les **espaces verts d'accompagnement**, les **espaces plantés** ou **paysagers**, les **trottoirs plantés**,... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 6 de chaque zone leurs est applicable.

VOLUMÉTRIE : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**.
Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la **commune de ERQUY** tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.)

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1 - Les règles générales d'urbanisme :

- Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme ;
- Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables nonobstant les dispositions de ce PLU ;
- Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs en application des dispositions de l'article L.315- 2-1 du code de l'urbanisme ;

2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au présent document.

3 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.

4 - Informations importantes :
A) - L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

B) - Protection du patrimoine archéologique :
Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.
Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations, soumis aux autorisations ou déclarations diverses prévues par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la

conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou déclarations sont délivrées après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :
- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles** et/ou **forestières**.

LES ZONES URBAINES DITES ZONES U : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU : Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
1 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement** et de développement durable et le règlement. Ces zones sont intitulées 1 AU et sont dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice car elles ont vocation à s'urbaniser selon les mêmes dispositions réglementaires dès lors que les équipements en cours ou prévus seront suffisants
2 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme**. Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves foncières, elles ne sont donc pas réglementées car sans objet.

LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A : Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** et **à l'exploitation agricole** sont seules autorisées en zone A.

Art. L. 123-3-1 (*L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, 15*) Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les **bâtiments agricoles** qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne **compromet pas l'exploitation agricole**.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Le plan indique par ailleurs :

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)
Cf . annexe en fin de règlement

Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
Cf . annexe en fin de règlement

Les éléments du paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
.

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 - ADAPTATIONS MINEURES

L'antépénultième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**.

ARTICLE 2 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est institué, sur l'ensemble du territoire communal, au titre des articles L. 421-3 et R. 421.27 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - ZONES HUMIDES, COURS D'EAU ET PLANS D'EAU

Les **zones humides** et les **cours d'eau** sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. de la Baie de Saint-Brieuc.

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers <u>sont interdits</u> à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

Exceptionnellement et par dérogation à ce principe, une atteinte limitée, argumentée et accompagnée de mesures compensatoires pourra être envisagée, pour certains projets définis par la réglementation du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc en vigueur.

Les installations et équipements liés aux réseaux de service public seront exceptionnellement admis et par dérogation en cas d'impossibilité technique démontrée, seulement s'il s'agit d'une atteinte limitée, argumentée et accompagnée de mesures compensatoires.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Toute création de nouveaux plans d'eau d'une surface supérieure à 100 m² est **interdite** sur la totalité du territoire du SAGE. Certaines exceptions sont toutefois prévues par la réglementation du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc en vigueur.

ARTICLE 4 - MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L.123-2 d) du Code de l'urbanisme, dans les zones **UA, UB et 1AU**, **au moins 20%** du **nombre des logements** de toutes **les opérations en comprenant au moins 8**, devront être affectés à la **réalisation de logements locatifs à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La programmation suivante devra être respectée :

- PLUS, PLAI (*offre sociale classique*) : 15% des logements construits en laissant le choix de la répartition entre PLUS et PLAI à la commune ;

- PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 5% des logements construits ;

- Pour le reste des logements construits, le projet devra proposer le plus grand nombre possible de logements à un prix compatible avec l'accession sociale à la propriété grâce à un prêt à taux zéro.

Remarque : *Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.*

Définition des différents types de logements sociaux :
- les logements P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) correspondent aux logements sociaux classiques ;

- les logements P.L.A.I (Prêt Locatif Aidé à l'Intégration) sont des logements très sociaux pour les personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement ;

- les logements P.L.S. (Prêt Locatif Social) sont des logements sociaux de type intermédiaire, destinés notamment aux classes moyennes et accessibles sous des plafonds de ressources ;

- les logements P.S.L.A. (Prêt Social Locatif Accession) s'adressent à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA.

ARTICLE 5 - CONES DE VUE

Des cônes de vue sont prévus au règlement graphique, sur certains secteurs, avec une indication de cotes NGF à respecter. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder les cotes prévues de manière à protéger les lignes de crêtes et à inscrire les projets de construction dans la morphologie urbaine existante.

ARTICLE 6 - MARGES DE RECULEMENT APPLICABLES LE LONG DES ROUTES DÉPARTEMENTALES EN DEHORS DES ESPACES URBANISÉS

Les plans de zonage comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières départementales RD 786, RD 34, RD 68.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, …) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 m pour la RD n°786 (partie 2x2 voies uniquement).
- 75 m pour la RD n°786

- 35 m pour les constructions à usages d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD n°34
- 15 m pour les RD n°68 et 68 A.

Des exceptions sont inscrites sur le document graphique du PLU.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiates des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone UA correspond au centre-ville ancien ou traditionnel d'Erquy.

Elle a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

La zone UA présente une morphologie urbaine assez homogène caractérisée par une certaine densité et du bâti principalement implanté à l'alignement des voies et souvent en mitoyenneté.

La zone UA est divisée en secteurs :
La zone UAc, applicable strictement au centre-ville ;
La zone UAh, applicable aux villages anciens déconnectés ou pas de l'agglomération ;
La zone UAf, se divise en quatre sous-secteurs correspondant au port (UAf1), au front de mer (UAf2), à l'extrémité sud du "lais de mer" (*villas balnéaires*) (UAf3) et à la corniche et rue des Evettes (UAf4) ;

Ces secteurs se distinguent par les règles de prospect, d'emprise, de hauteur et en matière d'aspect extérieur des constructions et des clôtures.

Pour les constructions existantes dans la zone, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Rappel : Au titre de l'article L.123-2 d) du Code de l'urbanisme, dans la zone UA, au moins 20% du nombre des logements de toutes les opérations en comprenant au moins 8, devront être affectés à la réalisation de logements locatifs à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Remarque : *Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.*

La programmation suivante devra être respectée :

- PLUS, PLAI* (*offre sociale classique*) : 15% des logements construits en laissant le choix de la répartition entre PLUS et PLAI à la commune ;

- PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 5% des logements construits ;

- Pour le reste des logements construits, le projet devra proposer le plus grand nombre possible de logements à un prix compatible avec l'accession sociale à la propriété grâce à un prêt à taux zéro.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (*Cf. Annexe en fin du présent règlement*).

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

Les constructions à usage agricole ou industriel ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

L'implantation d'habitation légères de loisirs ;

Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Les dépôts de véhicules ;

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2 ;

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UA admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

Les entrepôts liés à la vente sur place ;

Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Le stationnement isolé des caravanes pour une durée inférieure ou égale à trois mois (cf période définie, dans l'arrêté municipal correspondant).

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :
4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) **sera** imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.
Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :
- Cimpfutur = 0,7 pour les zones UA (UAc, UAf1, UAf2 et UAf3).
- Cimpfutur = 0,6 pour les zones UAf4.
- Cimpfutur = 0,5 pour les zones UAh.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoires ou drainantes, puits d'infiltration* …) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.
En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.
Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***Rappel** : le présent article s'applique aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.*

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :
A défaut d'indications graphiques les constructions s'implanteront selon l'alignement particulier défini par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
En absence d'alignement dominant, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 2 m par rapport à cet alignement.
Dans le cas d'une construction implantée en retrait, une clôture sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics.

6.2 - Par rapport aux autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) et pour les **parcelles d'angle ou entre des voies**, les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 2 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

6.3 - Dispositions alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dans le cadre ***d'opération d'ensemble*** *(permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle),* les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou bien en retrait d'au moins 1 m ;

- Les **volumes secondaires** et **constructions annexes**, peuvent s'implanter à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ou celle-ci.

- Lorsque le projet de construction jouxte une **construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour les **constructions en coeur d'îlot**, en recul par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières l'article 6 ne s'applique pas.

- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Principe :

7.1.1 : Dans les sous-secteur UAc1 et UAf1, les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives. La création d'un porche au rez-de-chaussée donnant accès à l'intérieur de la parcelle pourra être admise.

7.1.2 : Dans les sous-secteurs UAc2, UAf3 et UAf4, les constructions devront s'implanter en limites séparatives, ou en retrait de 2 m minimum de ces limites.

7.1.3 : Dans le sous-secteur UAf2 (front de mer, au droit de la plage) : les constructions s'implanteront systématiquement en retrait d'au moins 3 m de la limite séparative.

7.1.4 : Dans les sous-secteurs UAh, Les constructions doivent s'implanter sur une des limites séparatives latérales au moins.
Par rapport à l'autre limite séparative latérale et aux autres limites, dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite, elle s'implantera en retrait de celle-ci d'au moins 2 m.

7.2. Disposition alternative :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les secteurs UAf2, UAf3 et UAf4 exclusivement, les constructions non contiguës, s'implanteront en retrait minimum de 6 m.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

<u>Dans le sous-secteur UAf2 exclusivement</u> (*<u>front de mer, au droit de la plage</u>*) **:** L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

<u>Dans le sous-secteur UAf4 exclusivement</u> (*<u>corniche et rue des Evettes</u>*) **:** L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur est calculée à compter du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

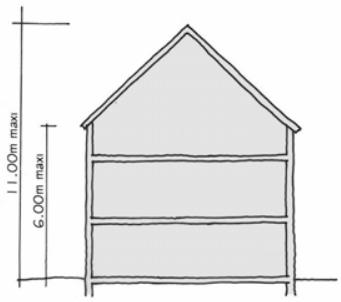
10.2. - La **hauteur** d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée, dans la limite de plus ou moins 0,50 m.

A défaut de hauteur de référence des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes, la construction doit respecter les hauteurs suivantes, selon les secteurs :

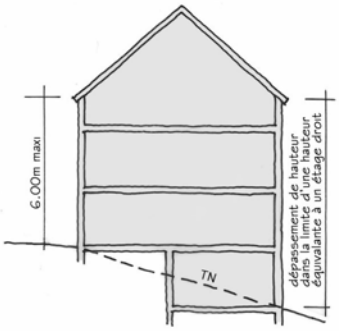
Secteurs	***UAc***	***UAh1***	***UAh2***	***UAf1 et UAf2***	***UAf3***	***UAf4***
Hauteur maximale de la construction	***14 m au faîtage***	***9,50 m***	***/***	***11 m au faîtage***	***/***	***9 m au faîtage***
Hauteur maximale du plan vertical	***9 m à l'égout***	***6,50 m***	***4,50 m***	***6 m à l'égout***	***3 m à l'égout***	***4,50 m à l'égout***

En outre, le règlement graphique peut comporter, sur certains secteurs, des cônes de vue pour lesquels les projets de construction ne doivent pas excéder la cote NGF indiquée graphiquement. *(Cf. Art. 5 du chap. II des dispositions générales en début du présent règlement*).

<u>Ci-contre : Ex. d'illustration en coupe, pour la zone UAf1 et UAf2</u> :



10.3 - Cas particulier : <u>Constructions dans la pente</u> : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.



10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti et paysager, tels que photomontages, maquettes, croquis en perspective, etc.

11.2 - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.2.1 - **Dans les sous-secteurs UAc, UAh et UAf exclusivement :** En centre ancien, il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (*longueur, largeur, hauteur*) et le sens des faîtages ; comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (*compris entre 35° et 47°*) ; des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées ; une modénature sobre, des menuiseries peintes.

Dans le secteur UAh spécifiquement :

- Réalisation le long des voies de desserte existantes ou à créer, d'une continuité de bâti, pignon ou façades et murs ;
- Orientation des bâtiments vers le sud (façades) ;

11.2.2 - **Dans les sous-secteurs UAf :** Concernant les éléments du paysage remarquable : côté mer, des extensions très limitées peuvent être acceptées sous condition de parfaite harmonie avec le bâtiment d'origine. Pour des raisons de confort, il sera possible d'intervenir sur les façades arrières et pignons.

Lorsque la longueur du bâtiment principal, est orienté face à la mer, elle ne pourra dépasser 12 mètres. Les extensions en rez-de-chaussée destinées aux commerces et services d'une hauteur H $\leq$3,50 m seront traités avec des effets de transparence.

Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs excepté pour les zones UAc et UAf1 , les toitures-terrasses ponctuelles sont autorisées sous réserve cumulativement :

- que leur superficie cumulée n'excède pas 20% de l'emprise totale de la construction ;
- qu'elles ne concernent que les volumes secondaires ;
- d'une parfaite insertion harmonieuse avec les constructions de qualité avoisinantes.

Pour les zones UAc et UAf1, les toitures-terrasses ou à une seule pente sont autorisées uniquement pour les bâtiments d'équipements publics.

11.3 - Matériaux : Les bâtiments principaux seront :
- soit en pierre ou d'aspect pierre (*solution recommandée sur la commune*) ;
- soit en parpaing enduit ;
- soit en bois dans la limite d'1/4 des façades (*peintes, ou aspect "gris châtaignier")* sauf pour les secteurs UAf2, UAf3, UAf4 et UAh.

Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre.

11.4 - Teintes : La couleur des bâtiments (*enduits, bois peints* ...) ne sera ni lumineuse, ni claire, ni blanche, ni de couleur vive, mais se référera au caractère et aux teintes locales. Sont recommandées des teintes issues de couleurs complémentaires, des teintes à "faible luminance" (≤ 50°).
Les teintes des menuiseries seront traitées en harmonie avec le bâti ou de couleur blanche.

11.5 - Clôtures : Tout autre type de clôtures que celles décrites ci-après sont interdites et notamment les clôtures d'aspect et/ou réalisées en PVC, en parpaings ou bloc-béton, brique agglomérée de béton, bruts et en plaque de ciment.

La hauteur des clôtures n'excédera pas (*sauf exception ci-après*) **1,50 m** en **limite sur voie ou avec le domaine public en général** et **2,00 m** maximum en limite séparative, à compter du terrain naturel. En bordure du domaine public, les clôtures pourront excéder 1,50 m à condition que soit préservée une certaine harmonie avec les constructions avoisinantes, que l'on retrouve l'aspect "pierre de pays", aspect grès d'Erquy.

Les clôtures sur voies publiques : Elles seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines de qualité et autorisées.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
- mur en pierre (*traditionnelle locale ou moellon traditionnel*) ou en parement pierre d'une hauteur minimale d'1,40 m.
- mur en pierre ou en parement pierre d'une hauteur maximale d'1 m et surmonté d'une grille.

Les murs suivront la pente naturelle du terrain (*les clôtures en "escalier" sont déconseillées*) ;

En secteur UAf :
- mur en pierre ou parement pierre d'une hauteur minimale de 1,40 m
- murets en pierre ou parement de pierre d'1 m, surmonté d'une grille
- murets en pierre ou parement de pierre inférieur à 1 m, éventuellement surmonté d'une lisse en bois peint.
- plantation arborée linéaire d'essences adaptées à l'environnement selon une densité suffisamment faible pour ménager une bonne transparence depuis la voie.

Clôtures en limites séparatives : Elles seront réalisées en pierre ou parement pierre ou consisteront en des haies végétales arbustives, taillées, le cas échéant renforcées d'un grillage intégré aux plantations et dont la hauteur ne devra pas excéder celle de la végétation à terme.

11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

11.8 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.9 - D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Il est exigé au minimum :

12.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher.
Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement, réalisé dans le bâtiment.

12.2 - Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

12.3 - Constructions à usage commercial : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

12.4 - Constructions à usage de bureau ou service et les construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

12.5 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés : 1 place de stationnement pour 2 lits créés

12.6 - Etablissements gérontologiques : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;

12.7 - Etablissements de type foyer-logement : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.

12.8 - Etablissements d'enseignement :
- des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
- supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher exclusivement créée ;

12.9 - Equipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :
- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

12.10 - Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

12.11 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'art. L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.13 - Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (*sans résorption, le cas échéant, du déficit existant*).

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - EBC : *Cf. annexe en fin de règlement*

13.2 - Espaces verts - Plantations : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant des entités d'intérêt patrimonial, culturel, historique ou écologique tels que les haies bocagères, arbres, bois et plantations en parcs urbains, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément d'intérêt concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

13.2.4 - Espaces libres :
- **Pour les lotissements** et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

- **Dans le sous-secteur UAf2 exclusivement :** Les espaces verts ou paysagers à la parcelle représenteront **30%** de la superficie du terrain.

- **Dans le sous-secteur UAf4 exclusivement :** Les espaces verts ou paysagers à la parcelle représenteront **40%** de la superficie du terrain.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES :
La zone UB correspond aux extensions du centre-ville, sous forme principalement pavillonnaire.

Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique de quartier, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

La zone UB se caractérise par une densité urbaine relative (*pavillonnaire*) qui peut évoluer.

Rappel : Au titre de l'article L.123-2 d) du Code de l'urbanisme, dans la zone UB, au moins 20% du nombre des logements de toutes les opérations en comprenant au moins 8, devront être affectés à la réalisation de logements locatifs à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale.
Remarque : *Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.*

La programmation suivante devra être respectée :

- **PLUS, PLAI* (*offre sociale classique*) : 15% des logements construits en laissant le choix de la répartition entre PLUS et PLAI à la commune ;**

- **PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 5% des logements construits ;**

- **Pour le reste des logements construits, le projet devra proposer le plus grand nombre possible de logements à un prix compatible avec l'accession sociale à la propriété grâce à un prêt à taux zéro.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (*Cf. Annexe en fin du présent règlement*).

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

Les constructions à usage agricole ou industriel ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

L'implantation d'habitation légères de loisirs ;

Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Les dépôts de véhicules ;

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 ;

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UB admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

Les entrepôts liés à la vente sur place ;

Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Le stationnement isolé des caravanes pour une durée inférieure ou égale à trois mois (cf période définie, dans l'arrêté municipal correspondant).

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :
4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) **sera** imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.
Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :
- Cimpfutur = 0,5 pour les zones UB.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoires ou drainantes, puits d'infiltration* …) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.
Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

***Rappel** : le présent article s'applique aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.*

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

6.1 - Principe : Les constructions s'implanteront **à l'alignement** des voies **ou** en retrait minimum de 2 m et maximum de 6 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.
Si la construction nouvelle s'insère dans un front bâti existant, l'implantation à l'alignement ou en retrait se fera obligatoirement à l'identique des constructions voisines.
Dans le cas d'une construction implantée en retrait, une clôture sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :
- Dans le cadre **d'opération d'ensemble** (permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle), les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou bien en retrait d'au moins 2 m ;

- Les **volumes secondaires** et **constructions annexes**, peuvent s'implanter à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

- Lorsque le projet de construction jouxte une **construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour les **constructions en coeur d'îlot**, en recul par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières l'article 6 ne s'applique pas.

- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Principe : Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elle s'implantent en retrait de celle-ci d'au moins **3 m**.

7.2. Disposition alternative :
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;

- Dans le cadre *d'opération d'ensemble* *(permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle),* les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës s'implanteront en retrait d'au moins 3 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

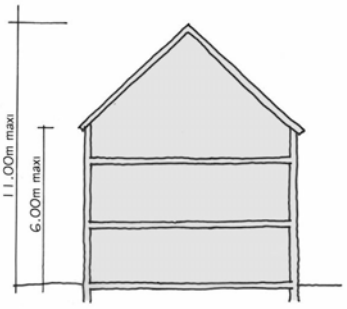
L'emprise au sol cumulée des **bâtiments annexes** liés à une habitation, à **l'exception des garages**, ne devra pas excéder **25 m²**.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur est calculée à compter du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

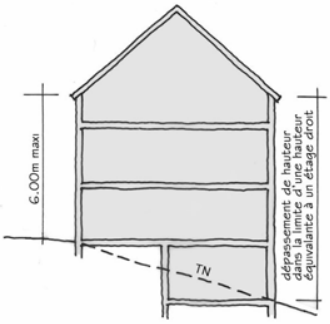
10.2. - Hauteur maximale : la construction ne doit pas excéder **6,50 m à l'égout du toit** et **11 m au faîtage.**

En outre, le règlement graphique peut comporter, sur certains secteurs, des cônes de vue pour lesquels les projets de construction ne doivent pas excéder la cote NGF indiquée graphiquement *(Cf. Art. 5 du chap. II des dispositions générales en début du présent règlement*).



10.3 - Cas particulier : Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.



ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti et paysagé, tels que photomontages, maquettes, croquis en perspective, etc.

11.2 - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. La toiture sera traditionnelle, composée par deux pans principaux dont la pente sera comprise entre 37° et 45°.

Pour l'ensemble de la zone, les toitures-terrasses ponctuelles sont autorisées sous réserve cumulativement :
- que leur superficie cumulée n'excède pas **40%** de l'emprise totale de la construction ;
- qu'elles ne concernent que les volumes secondaires ;
- d'une parfaite insertion harmonieuse avec les constructions de qualité avoisinantes.

11.3 - Matériaux : Les bâtiments principaux seront soit en pierre ou d'aspect pierre (*solution recommandée sur la commune*) soit en parpaing enduit, soit en bois en fonction de l'environnement et dans la limite des 2/3 des façades (*peintes, ou aspect "gris châtaignier").*
Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre.

11.4 - Teintes : La couleur des bâtiments (enduits, bois peints ...) ne sera ni lumineuse, ni claire, ni blanche, ni de couleur vive, mais se référera au caractère et aux teintes locales. Sont recommandées des teintes issues de couleurs complémentaires à "faible luminance" ($\leq$ 50°).
Les teintes des menuiseries seront traitées en harmonie avec le bâti ou de couleur blanche.

Spécificités : Sur les sites nommés ci-après, les nouvelles constructions prendront en compte lors de leur implantation les sensibilités relatives :

- aux panoramas existants,
- à l'organisation en amphithéâtre de l'urbanisation existante,
- à l'implantation harmonieuse des futures constructions avec le bâtiment existant,
- au maintien d'angles de vue depuis les points hauts et courant jusqu'à la mer,

Secteurs concernés : rue de Tu Es Roc (parcelle 615), zone de la Closerie (parcelle 1798), le triangle entre les rues de la Pouillouse, des Grès Roses et des Plages sauvages.

11.5 - Clôtures : Tout autre type de clôtures que celles décrites ci-après sont interdites et notamment les clôtures d'aspect et/ou réalisées en PVC, en parpaings ou bloc-béton, brique agglomérée de béton, bruts et les clôtures en plaque de ciment d'une hauteur supérieure à 0,30 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur des clôtures n'excédera pas (*sauf exception ci-après*) **1,50 m** en **limite sur voie ou avec le domaine public en général** et **2,00 m** maximum en limite séparative, à compter du terrain naturel. En bordure du domaine public, les clôtures pourront excéder 1,50 m à condition que soit préservée une certaine harmonie avec les constructions avoisinantes, que l'on retrouve l'aspect "pierre de pays", aspect grès d'Erquy.

11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

11.8 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.9 - D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Généralités : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

12.2 - Il est exigé au minimum :

12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher.
Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement, réalisé dans le bâtiment.

12.2.2 - Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

12.2.3 - Constructions à usage commercial : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service et les construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

12.2.5 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés : 1 place de stationnement pour 2 lits créés

12.2.6 - Etablissements gérontologiques : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;

12.2.7 - Etablissements de type foyer-logement : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.

12.2.8 - Etablissements d'enseignement :
- des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
- supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher exclusivement créée ;

12.2.9 - Equipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :
- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

12.10 - Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

12.11 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'art. L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.13 - Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (*sans résorption, le cas échéant, du déficit existant*).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - <u>EBC</u> : *Cf. annexe en fin de règlement*

13.2 - <u>Espaces verts - Plantations</u> : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant des entités d'intérêt patrimonial, culturel, historique ou écologique tels que les haies bocagères, arbres, bois et plantations en parcs urbains, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément d'intérêt concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

13.3 - <u>Espaces libres :</u>
- **Pour les lotissements** et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **20 %** de la surface de l'opération.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

Ces surfaces seront en outre plantées, à raison **d'un arbre de haute tige** par **100 m² de terrain**.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERISTIQUES GENERALES :
La zone UC correspond aux quartiers périphériques situés au sud du centre-ville d'Erquy, à Caroual-Plage et aux Hôpitaux, dont l'urbanisation est quasiment exclusivement sous forme pavillonnaire.

Elle a vocation à demeurer une zone diversifiée, en maintenant une densité urbaine relative. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique de quartier, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (*Cf. Annexe en fin du présent règlement*).

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

Les constructions à usage agricole ou industriel ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

L'implantation d'habitation légères de loisirs ;

Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Les dépôts de véhicules ;

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

Les entrepôts liés à la vente sur place ;

Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Le stationnement isolé des caravanes pour une durée inférieure ou égale à trois mois (cf période définie, dans l'arrêté municipal correspondant).

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :
4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) **sera** imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.
Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :
- *Cimpfutur = 0,5 pour les zones UC.*

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoires ou drainantes, puits d'infiltration* …) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.
Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel *: le présent article s'applique aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.*

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

Les constructions, installations et équipements devront s'implanter avec un recul minimum de 2 m et maximum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants ou de la configuration des parcelles ou de la topographie du terrain.

Si la construction nouvelle s'insère dans un front bâti existant, l'implantation se fera obligatoirement à l'identique des constructions voisines.

Une clôture sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics.

Pour les constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'article 6 ne s'applique pas.

Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Principe : Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elle s'implantent en retrait de celle-ci d'au moins **3 m**.

7.2. Disposition alternative :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës s'implanteront en retrait d'au moins 3 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **40%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur est calculée à compter du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

10.2. - Hauteur maximale : la construction ne doit pas excéder **4,50 m à l'égout du toit** et **9 m au faîtage.**

En outre, le règlement graphique peut comporter, sur certains secteurs, des cônes de vue pour lesquels les projets de construction ne doivent pas excéder la cote NGF indiquée graphiquement. *(Cf. Art. 5 du chap. II des dispositions générales en début du présent règlement*).

10.3 - Cas particulier : Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée, dès lors que ce terrain est plus bas que le niveau de la voie de référence.

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti et paysagé, tels que photomontages, maquettes, croquis en perspective, etc.

11.2 - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. La toiture sera traditionnelle, composée par deux pans principaux dont la pente sera comprise entre 37° et 45°.

Pour l'ensemble de la zone, les toitures-terrasses ponctuelles sont autorisées sous réserve cumulativement :
- que leur superficie cumulée n'excède pas 40% de l'emprise totale de la construction ;
- qu'elles ne concernent que les volumes secondaires ;
- d'une parfaite insertion harmonieuse avec les constructions de qualité avoisinantes.

11.3 - Matériaux : Les bâtiments principaux seront soit en pierre ou d'aspect pierre (*solution recommandée sur la commune*) soit en parpaing enduit, soit en bois en fonction de l'environnement et dans la limite des 2/3 des façades (*lattes peintes, ou aspect "gris châtaignier").*
Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre.

11.4 - Teintes : La couleur des bâtiments (enduits, bois peints ...) ne sera ni lumineuse, ni claire, ni blanche, ni de couleur vive, mais se référera au caractère et aux teintes locales. Sont recommandées des teintes issues de couleurs complémentaires à "faible luminance" (≤ 50°).
Les teintes des menuiseries seront traitées en harmonie avec le bâti ou de couleur blanche.

11.5 - Clôtures : Tout autre type de clôtures que celles décrites ci-après sont interdites et notamment les clôtures d'aspect et/ou réalisées en PVC, en parpaings ou bloc-béton, brique agglomérée de béton, bruts et en plaque de ciment.

La hauteur des clôtures n'excédera pas (*sauf exception ci-après*) **1,50 m** en **limite sur voie ou avec le domaine public en général** et **2,00 m** maximum en limite séparative, à compter du terrain naturel. En bordure du domaine public, les clôtures pourront excéder 1,50 m à condition que soit préservée une certaine harmonie avec les constructions avoisinantes, que l'on retrouve l'aspect "pierre de pays", aspect grès d'Erquy.

11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.
11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

11.8 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.9 - D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Généralités : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

12.2 - Il est exigé au minimum :

12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher.
Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement, réalisé dans le bâtiment.

12.2.2 - Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

12.2.3 - Constructions à usage commercial : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service et les construction à usage artisanal : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi

que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

12.2.5 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés : 1 place de stationnement pour 2 lits créés

12.2.6 - Etablissements gérontologiques : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;

12.2.7 - Etablissements de type foyer-logement : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.

12.2.8 - Etablissements d'enseignement :
- des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
- supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher exclusivement créée ;

12.2.9 - Equipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. : 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

12.10 - Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

12.11 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'art. L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.13 - Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (*sans résorption, le cas échéant, du déficit existant*).

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - EBC : *Cf. annexe en fin de règlement*

13.2 - Espaces verts - Plantations : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant des entités d'intérêt patrimonial, culturel, historique ou écologique tels que les haies bocagères, arbres, bois et plantations en parcs urbains, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément d'intérêt concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

13.3 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements** et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **20 %** de la surface de l'opération.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **40 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.
Ces surfaces seront en outre plantées, à raison **d'un arbre haute tige** par **100 m² de terrain**.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

CARACTERISTIQUES GENERALES :
La zone UD correspond aux zones résidentielles sur la crête nord, partie urbanisée du cap d'Erquy, dans la pinède et dans laquelle les constructions futures devront préserver le caractère boisé de ces pinèdes.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (*Cf. Annexe en fin du présent règlement*).

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

Les constructions à usage agricole ou industriel ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

L'implantation d'habitation légères de loisirs ;

Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Les dépôts de véhicules ;

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UD 2 ;

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UD admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

Les entrepôts liés à la vente sur place ;

Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants ;

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Le stationnement isolé des caravanes pour une durée inférieure ou égale à trois mois (cf période définie, dans l'arrêté municipal correspondant).

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :
4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) **sera** imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.
Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :
- *Cimpfutur = 0,5 pour les zones UD.*

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoires ou drainantes, puits d'infiltration* …) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.
Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***Rappel** : le présent article s'applique aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.*

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

6.1 - Principe : Les constructions s'implanteront **en retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- Lorsque le projet de construction jouxte une **construction existante significative**, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Principe : Les constructions s'implantent systématiquement en retrait de **3 m** minimum à compter de la limite séparative.

7.2. Disposition alternative :
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci ;

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës s'implanteront en retrait d'au moins 3 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **30%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur est calculée à compter du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

10.2. - Hauteur maximale : la construction ne doit pas excéder **4,50 m à l'égout du toit** et **9 m au faîtage.**

10.3 - Cas particulier : Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti et paysagé, tels que photomontages, maquettes, croquis en perspective, etc.

11.2 - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. La toiture sera traditionnelle, composée par deux pans principaux dont la pente sera comprise entre 37° et 45°.
Pour l'ensemble de la zone, les toitures-terrasses ponctuelles sont autorisées sous réserve cumulativement :
- que leur superficie cumulée n'excède pas 40% de l'emprise totale de la construction ;
- qu'elles ne concernent que les volumes secondaires ;
- d'une parfaite insertion harmonieuse avec les constructions de qualité avoisinantes.

11.3 - Matériaux : Les bâtiments principaux seront soit en pierre ou d'aspect pierre (*solution recommandée sur la commune*) soit en parpaing enduit, soit en bois en fonction de l'environnement et dans la limite des 2/3 des façades (*lattes peintes, ou aspect "gris châtaignier").*
Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre.

11.4 - Teintes : La couleur des bâtiments (enduits, bois peints ...) ne sera ni lumineuse, ni claire, ni blanche, ni de couleur vive, mais se référera au caractère et aux teintes locales. Sont recommandées des teintes issues de couleurs complémentaires à "faible luminance" ($\leq$ 50°).
Les teintes des menuiseries seront traitées en harmonie avec le bâti ou de couleur blanche.

11.5 - Clôtures : Tout autre type de clôtures que celles décrites ci-après sont interdites et notamment les clôtures d'aspect et/ou réalisées en PVC, en parpaings ou bloc-béton, brique agglomérée de béton, bruts et en plaque de ciment.

La hauteur des clôtures n'excédera pas (*sauf exception ci-après*) **1,50 m** en **limite sur voie ou avec le domaine public en général** et **2,00 m** maximum en limite séparative, à compter du terrain naturel. En bordure du domaine public, les clôtures pourront excéder 1,50 m <u>à condition</u> que soit préservée une certaine harmonie avec les constructions avoisinantes, que l'on retrouve l'aspect "pierre de pays", aspect grès d'Erquy.

11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

11.8 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.9 - D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Généralités : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

12.2 - Il est exigé au minimum :

12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher.
Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement, réalisé dans le bâtiment.

12.2.2 - Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

12.2.3 - Constructions à usage commercial : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) **et les construction à usage artisanal** : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

12.2.5 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés : 1 place de stationnement pour 2 lits créés

12.2.6 - Etablissements gérontologiques : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;

12.2.7 - Etablissements de type foyer-logement : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.

12.2.8 - Etablissements d'enseignement :
- des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
- supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher exclusivement créée ;

12.2.9 - Equipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :
- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

12.10 - Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

12.11 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également dans ce cas, sous

réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'art. L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.13 - Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (*sans résorption, le cas échéant, du déficit existant*).

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - EBC : *Cf. annexe en fin de règlement*

13.2 - Espaces verts - Plantations : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant des entités d'intérêt patrimonial, culturel, historique ou écologique tels que les haies bocagères, arbres, bois et plantations en parcs urbains, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément d'intérêt concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

13.3 - Espaces libres :
- **Pour les lotissements** et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **30 %** de la surface de l'opération.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **50 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

Ces surfaces seront en outre plantées, à raison **d'un arbre haute tige** par **100 m² de terrain**.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UE est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (*Cf. Annexe en fin du présent règlement*).

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;

Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;

Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les dépôts de véhicules ;

Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

Les constructions de service public ou privées d'intérêt collectif ;

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

Les aires de camping et de caravaning ;

Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au projet d'équipement ;

L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :
4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) **sera** imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.
Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :
- Cimpfutur = 0,6 pour les zones UE.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoires ou drainantes, puits d'infiltration* …) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.
Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***Rappel** : le présent article s'applique aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.*

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

Les constructions s'implanteront à **l'alignement** ou **limite d'emprise des voies** ou bien en **retrait de 5 m minimum**, à compter de cet alignement.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait, une clôture sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Par rapport aux limites séparatives : Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative (*sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, s'il y a lieu*), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5,00 m**.

7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **11 m** à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :
Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'usage du béton est interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.

11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent, chaque fois que possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Généralités : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Plantations : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant des entités d'intérêt patrimonial, culturel, historique ou écologique tels que les haies bocagères, arbres, bois et plantations en parcs urbains, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément d'intérêt concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.

13.2- Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction;

13.3 - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (*bassins tampons*) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager .

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

CARACTERISTIQUES GENERALES :
La zone UP est une zone urbaine, destinée aux activités portuaires (*pêche maritime et marine de commerce*), nautiques (*plaisance, plongée*,...) et touristiques pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. Elle se distingue en zone UP1 : le port et la zone UP2 : le lais de mer ;

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans toutes les zones sauf dispositions spécifiques précisées par article :

ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (*Cf. Annexe en fin du présent règlement*).

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UP 2 ;

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sous réserve d'une intégration dans le site, sont admises les occupations et utilisations du sol

En zone UP1 :

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires, aux activités de pêche (*halle à marée, criée, garage et atelier de réparation des bateaux*, ...), aux activités nautiques (*plaisance, plongée, etc*.) et touristiques (*bâtiments d'accueil et d'hébergement*, *restaurants*,...) ;

- Les entrepôts liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

- Les dépôts et stockages de matériels et de carburant liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et à l'environnement ;

- Les constructions destinées au commerce ;

- Les aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux ;

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles UP6 et UP7 s'appliquent, dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

En zone UP2 :

- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités nautiques (*plaisance, plongée, etc*.), touristiques et commerciales (*lieux d'informations, d'expositions, de services*, de commerces, etc). Ces installations ou et équipements doivent rester démontables ;
- Les aires publiques de stationnement ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles UP6 et UP7 s'appliquent, dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans toutes les zones sauf dispositions spécifiques précisées par article :

ARTICLE UP 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE UP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) **sera** imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.
Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :
- Cimpfutur = 0,9 pour les zones UP.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoires ou drainantes, puits d'infiltration* …) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.
Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UP 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

6.2 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à l'alignement ou limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou bien en retrait d'au moins 1 m ;

ARTICLE UP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës s'implanteront en retrait d'au moins 5 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En zone UP2 : la hauteur des installations n'excédera pas 3,50 m au point le plus haut à compter de la voie ;

ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration maximale dans le site, les paysages et par rapport aux constructions voisines.
Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage adapté.
Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant des entités d'intérêt patrimonial, culturel, historique ou écologique tels que les haies bocagères, arbres, bois et plantations en parcs urbains, repérés par une trame spécifique au document graphique, au

titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément d'intérêt concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone UT correspond aux zones urbaines à vocation touristique, sportive et de loisirs et comprend également les aires de camping et de caravaning existantes sur le territoire communal.

Elle comprend les secteurs UTc (*campings, divisé en sous-secteurs 1 et 2*) ; UTcl (*constructions légères*, *divisé en sous-secteurs 1 et 2*) et le secteur UTb (*accueillant les bâtiments d'hébergement collectif et de loisirs*).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UT2.

ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et dans l'environnement de manière générale, sont admises les occupations et utilisations du sols suivantes :

- Dans les secteurs UTc, exclusivement : Les campings et parcs résidentiels de loisirs (PRL) suivant les conditions de chaque secteur :

- **Dans le sous-secteur UTc1 :** Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'activité de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;
- **Dans le sous-secteur UTc2 :** les installations et équipements de réseaux divers, liés et nécessaires aux campings et PRL ;

- Dans les secteurs UTcl, exclusivement : Les constructions à usage d'habitat léger de loisir (HLL) suivant les conditions de chaque secteur:

- **Dans le sous-secteur UTcl1 :** Les constructions d'habitat léger de loisir ;
- **Dans le sous-secteur UTcl2 :** Les constructions d'habitat léger de loisir pouvant évoluer en maisons ;

- Dans le secteur UTb (*situé à la Fosse Eyrand*)**, exclusivement :** Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'hébergement collectif touristique et de loisir ;

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

- **Dans les secteurs UTcl1, UTcl2 et UTb:** le stationnement isolé des caravanes pour une durée inférieure ou égale à trois mois (cf période définie, dans l'arrêté municipal correspondant).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques prévues par article :

ARTICLE UT 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE UT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) **sera** imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.
Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :
- Cimpfutur = 0,4 pour les zones UT.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoires ou drainantes, puits d'infiltration* …) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.
En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.
Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UT 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UT 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***Rappel** : le présent article s'applique aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.*

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

6.1 - Pour les secteurs UTb et UTc : Les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies, ou bien en retrait minimum de 2 m à compter de ceux-ci.

6.2 - Pour les secteurs UTcl :

6.2.1 - **Secteurs UTcl1 :** Les constructions s'implanteront en **retrait de 3 m minimum** à compter l'alignement ou limite d'emprise des voies.

6.2.2 - **Secteurs UTcl2 :** Les constructions s'implanteront en **retrait de 5 m minimum** à compter l'alignement ou limite d'emprise des voies.

6.3 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UT 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - Pour les secteurs UTb et UTc1 : Si les constructions ne s'implantent pas sur la limite séparative, elles s'implantent en retrait d'au moins 3 m.

7.2 - Pour les secteurs UTcl :

7.2.1 - **Secteurs UTcl1** : Les constructions s'implanteront en **retrait d'1,50 m minimum** de la limite séparative.

7.2.2 - **Secteurs UTcl2** :Les constructions s'implanteront en **retrait de 3 m minimum** de la limite séparative.

7.3 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UT 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Pour les secteurs UTb, UTc et UTcl2 : Si les constructions ne sont pas jointives, elles s'implantent en retrait les unes par rapport aux autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Pour les secteurs UTcl1 : Si les constructions ne sont pas jointives, elles s'implantent en retrait les unes par rapport aux autres d'une distance au moins égale à 3 m.

ARTICLE UT 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Pour le secteur UTb : l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne devra pas excéder **50%** de la superficie du terrain.

9.2 - Pour le secteur UTc : l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne devra pas excéder **10%** de la superficie du terrain.

9.3 - Pour les secteurs UTcl1 : l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60 m²** maximum (y compris pour les mobiles-homes) et **15 m²** maximum pour les abris de jardin qui devront être détachés, sauf configuration particulière du terrain.

9.4 - Pour les secteurs UTcl2 : l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne devra pas excéder **30%** de la surface du terrain.

ARTICLE UT 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Pour le secteur UTb : la hauteur maximale des constructions de toute nature ne devra pas excéder la hauteur maximale de la construction la plus haute, existante à la date d'approbation du PLU.

10.2 - Pour le secteur UTc : la hauteur maximale des constructions de toute nature ne devra pas excéder **5 m** en cas de faîtage ou **3 m** en cas de toit plat ou terrasse à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux ;

10.3 - Pour les secteurs UTcl :

Secteur UTcl1 : la hauteur maximale des constructions légères ne devra pas excéder **3 m** à **l'égout** et **3,50 m** au faîtage à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux ;

Secteur UTcl2 : la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **3,50 m** à **l'égout** ou ligne de bris ou acrotère, et **7 m** au **faîtage** à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux.

ARTICLE UT 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :
- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouverture et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

11.2 - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. La toiture sera traditionnelle, composée par deux pans principaux pour le volume principal en zone UTb et UTcl2 , et par deux pans principaux ou une monopente en zones UTc et UTcl1. Les toitures terrasses, à une ou deux pentes, en pavillon (quatre pentes) ou en demi-croupes sont autorisés, sous condition d'un parfaite intégration dans l'environnement paysager et urbain.

11.3 - Clôtures :

Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics,sont :
- clôtures végétales.
- clôtures grillagées ou fil de fer sur piquets.
- haies bocagères.

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :
- clôtures en lattes de bois.
- clôtures végétales.
- clôtures grillagées ou fil de fer sur piquets.
- haies bocagères.

Les clôtures en ganivelles sont autorisées dans certaines zones définies dans le règlement de l'AVAP.
La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,00 m et 2 m en limite de la voie publique et en limite séparative. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs anciens voisins conservés.

11.4 - D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Pour les secteurs UTc et UTcl : Les surfaces réfléchissantes, brillantes et blanches sont interdites. Les constructions légères, sans fondation, permanentes seront en bois (*châtaignier ou autre bois*) ou à base de bois, recouvert d'un **bardage à lames verticales ou horizontales** (*lames jointives ou à claire voie ou avec couvre joint)*.

Aspect finition : Les couleurs devront assurées une bonne intégration dans le paysage (exemple gris-brun-vert foncés, ou aspect bois naturel). Pour les volets sont interdites les couleurs claires telles que blanc, blanc cassé, beige.

Pour le secteur UTb : Les constructions présenteront un aspect pierre ou bois (*gris châtaignier ou autoclavé*).

ARTICLE UT 12 : STATIONNEMENT

Généralités : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il est exigé :
Pour les terrains de camping : une place pour 5 emplacements (*parking d'accueil et garage de nuit*)
Dans les secteurs UTcl : 2 places de stationnement par parcelle.
Dans les secteurs UTb : 1 place de stationnement pour 10 personnes accueillies.

ARTICLE UT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - <u>EBC</u> : *Cf. annexe en fin de règlement*

13.2 - <u>Espaces verts - Plantations</u> : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant des entités d'intérêt patrimonial, culturel, historique ou écologique tels que les haies bocagères, arbres, bois et plantations en parcs urbains, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément d'intérêt concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
Les surfaces non construites seront plantées, à raison **d'un arbre haute tige** par **100 m² de terrain**.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

14.1 - Pour les secteurs UTb et UTc : *sans objet*.
Pour les secteurs UTcl1 : constructions légères : *sans objet* ;
Pour les secteurs UTcl2 : *sans objet.*

CHAPITRE 8 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone UY est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, industriels, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

Les activités commerciales existantes peuvent seulement évoluer par mise aux normes (accessibilité,...) et/ou par extension mesurée.

La zone UYc correspond à une ZACOM identifiée à l'échelle du Pays, elle est destinée à l'implantation d'activités commerciales dotée d'une surface de vente supérieure à 250 m².

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY2 ;

Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, et de respecter la nature des activités inscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation:

En zone UY et UYc :

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

En zone UY exclusivement :

Les constructions à usage :

. d'artisanat, d'industrie ;
. de bureaux et de services ;
. d'entrepôts ;
. de stationnement ;
. les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

Les lotissements à usage artisanal ou industriel.

L'évolution des activités commerciales existantes par la mise aux normes et/ou par l'extension mesurée des bâtiments existants.

La création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

En zone UYc exclusivement:

Les constructions à usage :

. de commerce d'une surface de vente supérieure à 250 m²,
. d'hébergement hôtelier
. de stationnement ;
. les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

Les constructions à usage artisanal en remplacement d'une activité artisanale existante.

Les lotissements à usage commercial.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Tout nouvel accès sur les routes départementales n°34, 786 et 68 sont interdits.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) **sera** imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.
Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :
- Cimpfutur = 0,9 pour les zones UY.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoires ou drainantes, puits d'infiltration* …) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.
Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***Rappel** : le présent article s'applique aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.*

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

6.2 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées en retrait de **: 10 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise des **voies départementales** ;
6 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise des **autres voies** ;

6.3 - Cependant peuvent être implantés, dans les marges de reculement définies ci-dessus, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que poste transformateur, local d'accueil ...

6.4 - Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 m**.

7.2. - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

7.3. - Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs (*avec réalisation de murs coupe-feu appropriés*), la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **60%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes*, ...) à compter du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant travaux.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect des bâtiments
La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.

- Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien. Elles pourront être réalisées en bardage bois.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage adapté.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

11.2 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage, tendu sur poteaux et le tout de couleur verte. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

11.3 - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il est exigé au minimum :
Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :
Une place par 40 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :
Une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de plancher de la construction.

Construction à usage artisanal :
Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :
- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés

- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé des espaces verts sur la parcelle, représentant au moins **20%** de la superficie. Dans le cas d'un lotissement, des espaces verts devront également être prévus.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :
La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ainsi, l'extension de l'agglomération doit se réaliser par opérations d'ensembles avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUC = UC ; 1 AUE = UE ...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Rappel : Au titre de l'article L.123-2 d) du Code de l'urbanisme, dans les zones 1AU, au moins 20% du nombre des logements de toutes les opérations en comprenant au moins 8, devront être affectés à la réalisation de logements locatifs à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Remarque : *Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.*

La programmation suivante devra être respectée :

- **PLUS, PLAI* (*offre sociale classique*) : 15% des logements construits en laissant le choix de la répartition entre PLUS et PLAI à la commune ;**

- **PLS, PSLA (*offre intermédiaire*) : 5% des logements construits ;**

- **Pour le reste des logements construits, le projet devra proposer le plus grand nombre possible de logements à un prix compatible avec l'accession sociale à la propriété grâce à un prêt à taux zéro.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :

de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;

que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (*la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches*) sauf pour les zones dont la superficie est supérieure à un hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs opérations successives.

que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers*) ;

- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements.

- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.

Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice s'il y a lieu, ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Tout nouvel accès sur les routes départementales n°34, 786 et 68 peuvent être interdits ou bien faire l'objet d'un regroupement et d'un traitement sécurisé.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Une place de retournement d'un diamètre supérieur ou égal à 18 m, est conseillée dans tous les cas, elle est imposée lorsque la longueur de la voie en impasse, excède 25 m. Ces places pourront néanmoins être plantées en leur centre.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :
4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) **sera** imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.
Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :
- *Cimpfutur = 0,5 pour les zones AU, AUb, AUc, et Auah.*
- *Cimpfutur = 0,6 pour les zones AUe.*
- *Cimpfutur = 0,9 pour les zones Auy.*
- *Cimpfutur = 0,4 pour les zones Aut.*
- *Cimpfutur = 0,3 pour les zones AU UTcl.*

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention

devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoires ou drainantes, puits d'infiltration* …) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

***Rappel** : le présent article s'applique aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.*

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, dans le cadre **d'opération d'ensemble**, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum de 2 m.

Les constructions à usage d'habitat individuel s'implanteront en retrait de 8 m maximum à compter de l'alignement des voies.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait, une clôture sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1 m**.

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,70 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.2 - Hauteur maximale : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante à compter du niveau moyen de la voie, privée ou publique, existante ou à créer par laquelle se fait l'accès à la parcelle***,*** assiette du projet :

Pour les constructions à usage principal d'habitat collectif :

- une hauteur maximale de **14 m** au point le plus haut de la construction ;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de **9 m** à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel et autres constructions :

- une hauteur maximale de **11 m** au point le plus haut de la construction ;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de **6,50 m** à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (*cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux*) ni aux murs-pignons.

En outre, le règlement graphique peut comporter, sur certains secteurs, des cônes de vue pour lesquels les projets de construction ne doivent pas excéder la cote NGF indiquée graphiquement.

10.3 - Cas particulier :
Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités : Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

11.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie : Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

11.3 - Matériaux apparents et couleurs
11.3.1 - Toitures : L'emploi de la tuile est interdit.

11.3.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

11.4 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

11.5 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.6 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

11.7 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.9 - Antennes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Généralités : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

12.2 - Il est exigé au minimum :
12.2.1 - Habitat collectif : Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de planche.
Pour le stationnement des deux roues, 1 m² par logement, réalisé dans le bâtiment.

12.2.2 - Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction, plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

12.2.3 - Constructions à usage commercial : Au-delà de 200 m² de surface commerciale, il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de la construction ;

12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) **et les construction à usage artisanal** : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

12.2.5 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés : 1 place de stationnement pour 2 lits créés

12.2.6 - Etablissements gérontologiques : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;

12.2.7 - Etablissements de type foyer-logement : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.

12.2.8 - Etablissements d'enseignement :
- des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;
- supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher exclusivement créée ;

12.2.9 - <u>Equipements sociaux, culturels, cultuels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc</u>. :
- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

12.2.10 - Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

12.2.11 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'art. L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.2.12 - Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (*sans résorption, le cas échéant, du déficit existant*).

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - <u>EBC</u> : *Cf. annexe en fin de règlement*

13.2 - <u>Espaces verts - Plantations</u> :
Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III-2°du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

13.2.4 - <u>Espaces libres :</u>
- **Pour les lotissements et groupes d'habitation**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface de l'opération et seront réalisés de manière à favoriser la convivialité entre habitants et pourront recevoir les aires de jeux ainsi que les dispositifs de gestion des eaux pluviales. Dans la zone 1AU31, ce pourcentage est fixé à 10%.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice s'il y a lieu, ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage et/ou les présentes dispositions réglementaires.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES GENERALES :
Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, l'urbanisation future.

Elles sont donc momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.
La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité*, ...).

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 14

Ces articles ne sont pas réglementés à l'exception des articles 2 AU 6 et 2 AU 7

Tout nouvel accès sur les routes départementales n°34, 786 et 68 peuvent être interdits ou bien faire l'objet d'un regroupement et d'un traitement sécurisé.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

<u>CARACTERISTIQUES GENERALES</u>
La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur AL, correspondant aux zones agricoles proches du littoral où ne sont admis que les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU liées et nécessaires à l'activité agricole.

Le changement de destination des constructions dans ces zones, lié et nécessaire à l'activité d'exploitation agricole ou son prolongement, n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Sauf en zone AL, les constructions (*autres que les habitations*) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité d'exploitation agricole en tant qu'activités accessoires (*Cf. n°2.4*) ;

2.2 - Les constructions, sauf en zone AL et leurs extensions (*y compris en AL*), à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées dans le voisinage proche du siège d'exploitation concerné.

2.3 - <u>Dans tous les secteurs</u>, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2 m.

2.4 - <u>Activité d'accueil touristique et de diversification, sauf en zone AL</u> : Les activités d'accueil touristique et de diversification dès lors qu'elles sont l'accessoire de l'activité agricole principale, telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ...

2.5 - Reconstruction : La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitant agricole le nécessite.

2.6 - Les installations classées nouvelles liées à l'activité agricole, sauf en zone AL *;*

2.7 - En sous-secteur AL (*en plus de ce qui est admis aux 2.3 et 2.8*) **:**

- Les aménagements, extensions et mise aux normes des constructions et installations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les constructions nécessaires à l'abri des animaux et au stockage des récoltes et du matériel, en lien avec les exploitations ;

- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles n'aient pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale et se réalisent dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale et finale de la construction existante ;

2.8 - Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol, dans tous les secteurs :

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone ;

Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les constructions, installations et équipements nécessaires à l'exploitation du vent visant à la production d'énergie électrique (*aérogénérateur de type éolienne*), dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :
4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) **sera** imposé.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.
Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :
- Cimpfutur = 0,1 pour les zones A.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoires ou drainantes, puits d'infiltration* …) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.
Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - Marges de recul indiquées sur le règlement graphique : les constructions respecteront les marges de recul définies à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

6.2 - Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 10 m au moins** de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.

6.3 - Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

6.4 - Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

7.1 - Si la **construction** n'est pas implantée en limite séparative, elle doit observer un **retrait** au moins égal à **3 m**.

7.1.1 - Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

7.1.2 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

7.2 - Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Bâtiments d'habitations : La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur d'un bâtiment ne devra pas excéder de **4,5 m** à l'égout du toit. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. S'il y a lieu, la hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteur de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

10.2 - <u>Bâtiments techniques agricoles</u> : Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

10.3 - La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines, traditionnelles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 - <u>Bâtiments d'habitations</u> :
11.2.1 - Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines. **La qualité recherchée** vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. La toiture sera traditionnelle, composée par deux pans principaux dont la pente sera comprise entre 37° et 45°. Les toitures terrasses, à une ou deux pentes, en pavillon (quatre pentes) ou en demi-croupes sont autorisés, sous condition d'un parfaite intégration dans l'environnement paysager et urbain.

11.2.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .
Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.
Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

11.2.3 - Matériaux apparents et couleurs :
Toitures : le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien.

Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

11.3 - <u>Bâtiments techniques agricoles</u> : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.
11.3.1 - Toiture : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

11.3.2 - Façades et pignons
Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre;
Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

<u>Les bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères</u>.

11.4.- <u>Pour l'ensemble des projets de la zone :</u>

11.4.1 - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

11.4.2 Clôtures :
Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics,sont :
- clôtures végétales.
- clôtures grillagées ou fil de fer sur piquets.
- haies bocagères.

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :
- clôtures en lattes de bois.
- clôtures végétales.
- clôtures grillagées ou fil de fer sur piquets.
- haies bocagères.

Les clôtures en ganivelles sont autorisées dans certaines zones définies dans le règlement de l'AVAP.
La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,00 m et 2 m en limite de la voie publique et en limite séparative. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs anciens voisins conservés.

11.4.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.4.4 - Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

11.4.5. - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent, chaque fois que possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

11.4.6. - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - <u>Espaces boisés classés :</u> Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - <u>Obligation de planter</u>
13.2.1 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

13.2.2 - La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure composées d'essences locales, de type bocagères.

13.2.3 - Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (*hameaux ou secteurs bâtis*), dans l'espace rural ou l'espace agricole et dans lesquels toute nouvelle construction en est exclue, en revanche les évolutions du bâti existant sont permises (*y compris par extensions, surélévations et implantation de bâtiments annexes*) sous des conditions strictes et en conformité avec le présent règlement, les orientations d'aménagement éventuelles et dans le respect du PADD, des sites et paysages naturels ou bâtis environnants, ainsi que de l'activité agricole.

Il existe des sous-zones NHL, concernant des secteurs bâtis au sein d'espaces remarquables et proches du littoral, cependant ces zones, de part leur existence et leur nature, ne peuvent recevoir la qualification d'espaces remarquables.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole.

Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NH 2, dans tous les secteurs.

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte, sont admises les autorisations et occupations du sol suivantes :

2.1 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes, y compris par changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve cumulativement :
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m)* ;
- et que les extensions n'aient pas pour effet de doubler l'emprise au sol initiale et se réalisent dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale et finale de la construction existante ;

2.2 - La **construction d'annexes** (sauf en NHL) non contiguës aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, est admise, sous réserve :
- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à **20 m** de l'habitation concernée ;
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que la Surface de plancher totale ou cumulée n'excède pas **40 m².**

2.3 - La **reconstruction** sur le même terrain, lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise au titre du présent règlement ou dans le respect du présent règlement dans le cas contraire, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme au règles en vigueur.

2.4 - Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, dès lors que tout disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2.5 - Les **affouillements et exhaussements** du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone ;

2.6. Les **chemins piétonniers** et les **objets de mobilier** urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

2.7 - Les **constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU**, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement ;

2.8 - Les **piscines couvertes** ainsi que les constructions liées, nécessaires à l'abri des installations techniques dans la limite de 60 m² de surface de plancher;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

ARTICLE NH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou une installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - <u>Eaux pluviales</u> : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.
Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :
- Cimpfutur = 0,5 pour les zones Nh.

- <u>Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes</u>, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- <u>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant</u>, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration, et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et chaussées réservoires ou drainantes, puits d'infiltration* …) . Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- <u>Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration</u>, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

4.3. - <u>Autres réseaux</u> : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.
Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE NH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

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

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

6.1 - les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 2 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

6.3 - Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

7.1 - Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle s'en éloigne d'une distance d'au moins 3 m.
7.2 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

7.2 - Les constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

Article non réglementé.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Les limites d'emprise au sol résultent des occupations et utilisations du sol admises sous conditions à l'article NH 2.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme : *Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.2. - Généralités
Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. **La qualité recherchée** vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. La toiture sera traditionnelle, composée par deux pans principaux dont la pente sera comprise entre 37° et 45°. Les toitures terrasses, à une ou deux pentes, en pavillon (quatre pentes) ou en demi-croupes sont autorisés, sous condition d'un parfaite intégration dans l'environnement paysager et urbain.
Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

11.3. - Volumétrie
Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

11.4. - Ouvertures et ouvrages en saillie
Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.
Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale ; de manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

11.5. - Matériaux apparents et couleurs
- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.
L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.
Les menuiseries seront peintes et de teintes soutenues.
Les portes de garage seront peintes d'une teinte soutenue.

11.6. - Bâtiments à caractère patrimonial : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

11.7. - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

11.8. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.9. - Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Espaces boisés classés : Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant des entités d'intérêt patrimonial, culturel, historique ou écologique tels que les haies bocagères, arbres, bois et plantations en parcs urbains, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément d'intérêt concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non construites seront plantées, à raison **d'un arbre haute tige** par **100 m² de terrain**.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation.
Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre.

Il existe par ailleurs :
- une zone Ne, à vocation d'accueil de constructions ou d'installations liées et nécessaires au dépôt de matériaux inertes et à la collecte et au tri des déchets ;

- une zone Ng, à vocation d'accueil des installations, aménagements et équipements liés et nécessaires à l'exploitation de carrière ;

- une zone Np, à vocation d'accueil des installations, aménagements et équipements liés et nécessaires aux activités de pêche, de cultures marines ;

- une zone Ns, à vocation d'accueil des installations, aménagements et équipements liés et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées ;

- une zone Nt, à vocation d'accueil d'aire naturelle de camping ;

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.***).**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans toutes les zones sauf dispositions spécifiques précisées par article :

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 et notamment les remblais, déblais, drainages et autres exhaussements et affouillements du sol non liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol éventuellement admises à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

Les chemins piétonniers et les objets de mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;

La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, lavoirs, ...

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications*,...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

En zone Ne : Les constructions ou installations liées et nécessaires au dépôt de matériaux inertes et à la collecte et au tri des déchets.

En zone Ng : Les installations, aménagements et équipements liés et nécessaires à l'exploitation de carrière ;

En zone Np :
Les installations, aménagements et équipements liés et nécessaires aux activités de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture ;

Les exhaussements et affouillements du sol liés et nécessaires à l'implantation des installations et équipements autorisés dans la zone ;

Les stockages liés à ces activités dès lors que toute mesure est prise pour une bonne intégration paysagère ;

Les cheminements piétonniers et cyclables et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;

Les installations et équipements liés et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux de ruissellement , ainsi que des eaux usées ;

Les installations et équipements liés et nécessaires à la collecte et au traitement des déchets issus des activités autorisés dans la zone ;

En zone Ns : Les installations, aménagements et équipements liés et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées ;

En zone Nt : Les installations, aménagements et équipements liés et nécessaires aux aires naturelles de camping ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans toutes les zones sauf dispositions spécifiques précisées par article :

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :
Une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - eaux usées

- Une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si elle est munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur.

4.2.2. - eaux pluviales :

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

- Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter les règles définies dans la note technique du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, notamment les coefficients d'imperméabilisation et les débits de rejet.

Pour information, le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel indiqué dans la note technique :

- Cimpfutur = 0,1 pour les zones N.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

4.2 - Autres réseaux : l'implantation du réseau électrique devra être enterré à la charge de l'aménageur, dès lors que les conditions techniques le permettent.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 6 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

En zone Np : Les installations et équipements éventuellement autorisés au titre du présent chapitre s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

En zone Np : Si l'installation ou l'équipement n'est pas implanté **en limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de l'installation ou de l'équipement, éventuellement autorisée au titre du

présent chapitre, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à 1,00 m**.

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

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Clôtures :
Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics,sont :
- clôtures végétales.
- clôtures grillagées ou fil de fer sur piquets.
- haies bocagères.

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :
- clôtures en lattes de bois.
- clôtures végétales.
- clôtures grillagées ou fil de fer sur piquets.
- haies bocagères.

Les clôtures en ganivelles sont autorisées dans certaines zones définies dans le règlement de l'AVAP.
La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,00 m et 2 m en limite de la voie publique et en limite séparative. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs anciens voisins conservés.

Sur les autres thèmes, cet article n'est pas réglementé, sauf pour le secteur Np
En zone Np :

Matériaux :
Côté port : Les parements verticaux des quais et du môle devront être réalisés par la mise en oeuvre de matériaux de teinte proche du grès rose.

Côté mer : un perré de protection devra être réalisé par des blocs d'enrochement de préférence de grès rose ou matériaux présentant un aspect similaire.

Les parapets pare-vague dont la hauteur n'excédera pas 1,50 m et les murets seront revêtus de parements en pierre.

Le traitement des revêtements de sol devra être différencié notamment par l'emploi de matériaux et de teintes différentes, de manière à atténuer l'impact visuel d'un vaste espace monochrome.

L'ensemble des éléments de mobilier et d'éclairage devront s'intégrer parfaitement dans le site et les paysages.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Espaces boisés classés : Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - Obligation de planter : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

En zone Np : Tous les espaces et délaissés non affectés aux aires techniques liées aux activités, au stationnement et aux cheminements piétons, devront être traités en espaces paysagers de qualité et notamment par des espaces et plantations de végétation rase de front de mer, ainsi que par des espèces locales des falaises et du Cap d'Erquy.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans toutes les zones sauf dispositions spécifiques précisées par article :

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

CARACTERISTIQUES GENERALES
La zone NL est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Art. R. 146-2 du Code de l'Urbanisme *(D. n° 2004-310, 29 mars 2004, art. 2*) - En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

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

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

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
— les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher (*hors oeuvre brute*) ;

— dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

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

Les aménagements mentionnés aux *a, b* et *d* du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non réglementé

ARTICLE NL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Rappel : Les constructions ou installations respecteront les marges de recul le long des départementales (cf article 6 des dispositions générales du PLU).

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 6 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

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

Article non réglementé.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Clôtures :
Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics,sont :
- clôtures végétales.
- clôtures grillagées ou fil de fer sur piquets.
- haies bocagères.

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :
- clôtures en lattes de bois.
- clôtures végétales.
- clôtures grillagées ou fil de fer sur piquets.
- haies bocagères.

Les clôtures en ganivelles sont autorisées dans certaines zones définies dans le règlement de l'AVAP.
La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,00 m et 2 m en limite de la voie publique et en limite séparative. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs anciens voisins conservés.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - <u>Espaces boisés classés</u> : Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - <u>Obligation de planter</u> : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ANNEXES

LES ESPACES BOISES CLASSES

(*Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme*)

I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISÉS ... :
... les **BOIS**, **FORÊTS**, **PARCS À CONSERVER**, À **PROTÉGER OU À CRÉER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

... des **ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RÉSEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**
(*C. urb., art.L. 130-1, al. 1er complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV*)

CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT :
LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ À LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.
La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ NON PLUS À L'EXISTENCE PRÉALABLE D'UN BOISEMENT.
des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :
TOUT MOTIF D'URBANISME :
Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

DE SOUMETTRE À AUTORISATION PRÉALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES ;

D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE À COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CRÉATION DES BOISEMENTS ;

D'ENTRAÎNER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT ;

NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DÉFRICHEMENT :

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation**.

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol**.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

PRINCIPE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1er).

L'autorisation n'est pas requise :
- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

PRINCIPE : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (*C. urb., art. L. 130-1, al. 2*).

Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :
- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements* ;
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. *(Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

En revanche, sont considérées comme compatibles :
- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :

DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT :
Le défrichement est définit comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique *(C. for., art. L. 311-1 partiel*)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintient de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

Rejet de plein droit :Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (*C. urb., art. L. 130-1, al. 3*) (*C. urb., art. R. 130-7, al. 1er*).

Coupe d'arbres assimilée à un défrichement : *Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*

Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (C*. urb., art.L. 130-1, al. 4*).
Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.
(*C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3*).

EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 123-1 al. 8 du code de l'urbanisme)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.
- Toute construction y est interdite,

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.

- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

. conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

. mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

TITRE TROISIEME DU CODE DE L'URBANISME : DROITS DE DELAISSEMENT

Art. L. 230-1 (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22,* II)
Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.
La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.
Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)
Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)
La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris

l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.
Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.
Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)
Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)
L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)
Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.