



Plan local d'urbanisme

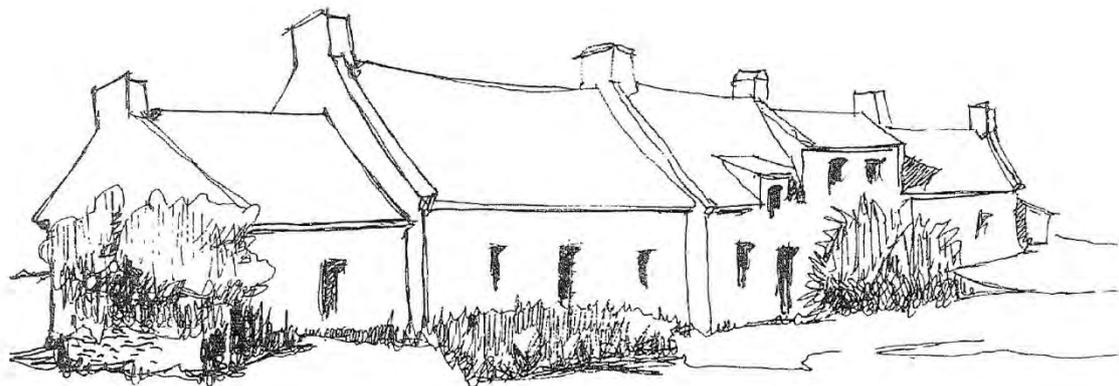
COMMUNE DE LOCMARIA

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

RÈGLEMENT ÉCRIT

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté le 25 avril 2018



PIÈCE DU PLU

5



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE 1 : ZONE UA	5
CHAPITRE 2 : ZONE UB	19
CHAPITRE 3 : ZONE UC	33
CHAPITRE 4 : ZONE UL	47
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	59
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU	60
CHAPITRE 2 : ZONE 2AUL	74
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	81
CHAPITRE 1 : LA ZONE A	82
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	96
CHAPITRE 1 : LA ZONE N	97
TITRE V - DISPOSITIONS PRECISANT DES ELEMENTS PARTICULIERS DU REGLEMENT DES DIFFERENTS ZONES	114
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEU, AU PAYSAGE ET A LA LOI LITTORAL	115
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES	117
CHAPITRE 3 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DU L151-11 ET DU L151-19	118
CHAPITRE N°4 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	120
CHAPITRE N°5 : REGLES RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES BÂTIMENTS AUTRES QUE L'HABITATION	123
ANNEXES	124
CHAPITRE N°1 : DEFINITIONS GENERALES	125
CHAPITRE N°2 : DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	129

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone comprend un secteur **UA** qui correspond au centre ancien de Locmaria.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UA

La création du secteur UA poursuit plusieurs objectifs :

- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie du centre-bourg,
- préserver les caractéristiques bâties liées aux formes urbaines anciennes,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

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

ARTICLE UA 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UA
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
- sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V

Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
- ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Le titre V, chapitre 6 précise les règles applicables en matière de préservation du bâti remarquable repéré au plan de zonage.

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines
- Les garages : ils sont limités à 40m² d'emprise au sol et 4,50 m de hauteur.
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m² d'emprise au sol et 2,50m au faîtage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée en limite d'habitation et/ou en limites séparatives. Celui-ci peut être en bois ou aspect bois.

L'édification de bâtiment annexe avant la réalisation de la construction principale est interdite.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Le changement de destination des commerces ainsi que tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au règlement graphique. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage), dans le cas d'une mise aux normes ou pour les surfaces à l'arrière de la construction.

En cas d'impossibilité technique liée à l'accessibilité, le changement de destination sera autorisé.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pour toutes les opérations supérieures à 10 logements, 20% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit en continuité des façades des constructions voisines

- Soit en retrait sous réserve que la continuité visuelle en limite de voie soit assurée par la mise en place d'élément de type mur, porche, portail et respecte la typologie urbaine existante.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Dans l'hypothèse où la construction est implantée en recul des limites séparatives, celle-ci devra respecter un recul minimum de 1,90 mètre.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

Dans la zone **UA**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- **9 mètres** à l'égout du toit
- **14 mètres** au faitage.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des dépendances inférieures à 40m² d'emprise au sol est fixée à 4,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.50 m.

2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Dans l'ensemble de la zone UA :

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement

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

Dispositions générales

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté...

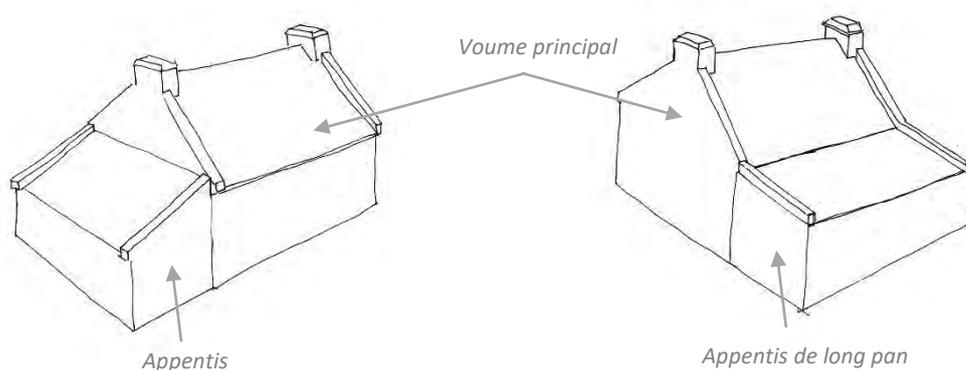
1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

3. Les ouvertures

Pour le volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur égale à 1.3 minimum.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Pour les appentis en monopente et toit plat

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

4. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1, soit inférieurs à 7,50m.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture (non compris pignon de l'extension).

5. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référencer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 2.50m. Les toits plats ne sont pas autorisés pour les appentis de long pan. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

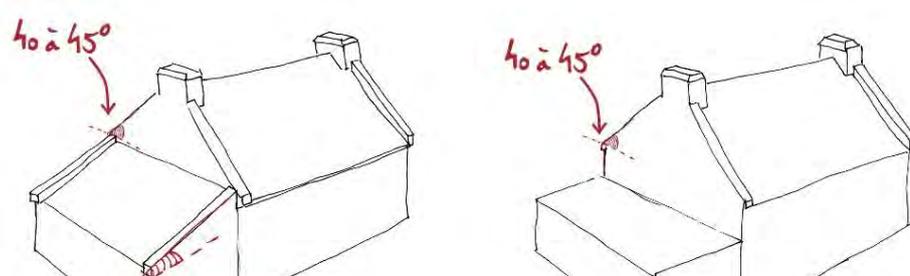
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

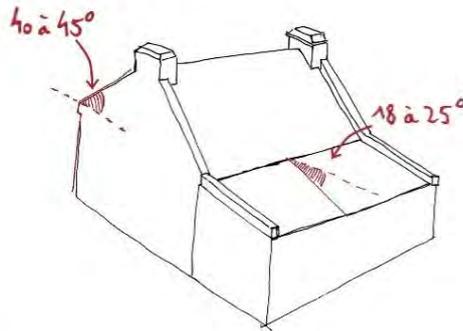
La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis



Pente des toitures des appentis de long pan

Pente des toitures des appentis de long pan



9. Le matériau de couvert

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre**.

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égal à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

10. Les clôtures

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain ou troène, à l'exclusion, éléagnus, tamaris, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux,
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé et en parpaings apparents ne sont pas admises.

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

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

Non réglementé.

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

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

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

ARTICLE UA 2.4 - STATIONNEMENT

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

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

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

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMEMENTS RESERVES

ARTICLE UA 3.1. - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – Accès :

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

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

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

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

2 – Voie de circulation

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3. Collecte des déchets ménagers

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

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

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

2. Assainissement - Eaux pluviales

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

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales.

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

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DU SECTEUR

La zone **UB** correspond aux extensions pavillonnaires de la commune. Elle comprend un secteur UBa dont le tissu bâti est plus dense.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UB

La création du secteur UB poursuit plusieurs objectifs :

- préserver les caractéristiques bâties liées aux formes urbaines pavillonnaires,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification douce de ces quartiers situés à proximité des équipements et de services du centre-bourg.

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

ARTICLE UB 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UB
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
- sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V

Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
- ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Le titre V, chapitre 6 précise les règles applicables en matière de préservation du bâti remarquable repéré au plan de zonage.

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines
- Les garages : ils sont limités à 40m² d'emprise au sol et 4,5m de hauteur.
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m² d'emprise au sol et 2,50m au faîtage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée en limite d'habitation et/ou en limites séparatives. Celui-ci peut être en bois ou aspect bois.

L'édification de bâtiment annexe avant la réalisation de la construction principale est interdite.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Pour toutes les opérations supérieures à 10 logements, 20% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit en observant un retrait de 1 mètre minimum de l'espace public.

- Les reculs identifiés au plan de zonage doivent être respectés dans le cas de nouvelles constructions (hors infrastructures, réseaux et installations d'intérêt collectif) en bordure de voirie départementale.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter

- soit sur une des limites séparatives
- soit en observant un retrait minimum de 1,90m.

L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur UB : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Par rapport aux autres constructions

Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères.

Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur UB : l'emprise au sol des constructions est non réglementée.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- **3,50 mètres** à l'égout du toit
- **7,50 mètres** au faitage

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des dépendances inférieures à 40m² d'emprise au sol est fixée à 4,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.50 m.

2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

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

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1.1 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté...

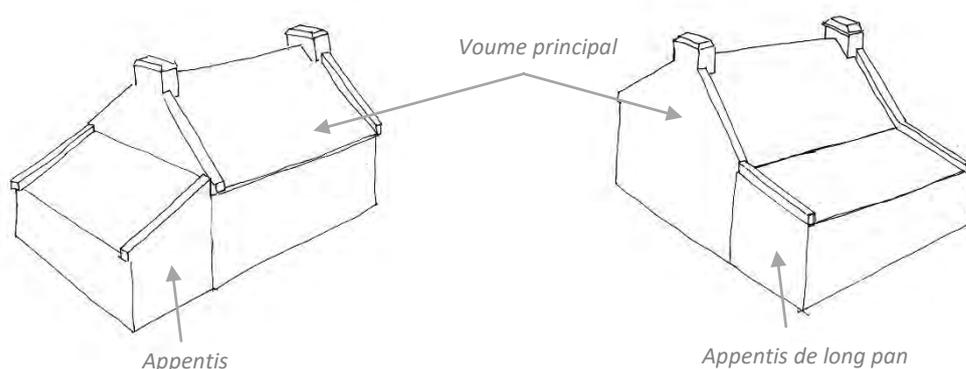
1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

3. Les ouvertures

Pour le volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur égale à 1.3 minimum.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Pour les appentis en monopente et toit plat

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

4. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1, soit inférieurs à 7,50m.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture (non compris pignon de l'extension).

5. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référencer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 2.50m. Les toits plats ne sont pas autorisés pour les appentis de long pan. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

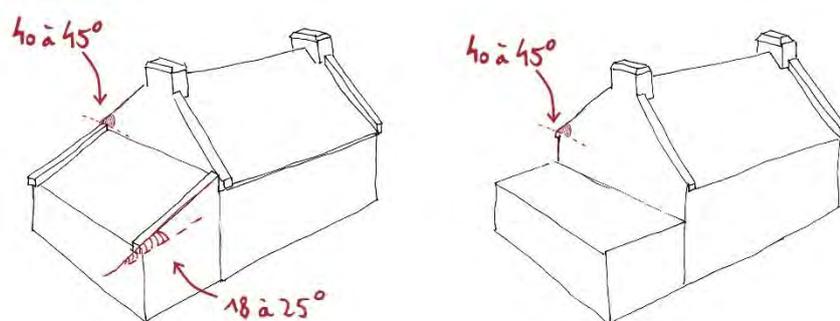
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

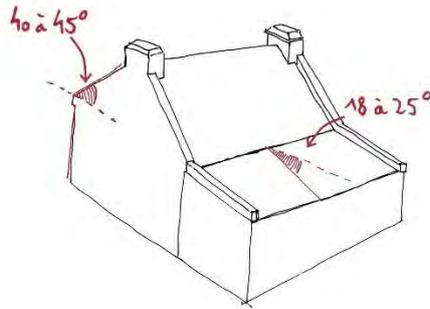
La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis



Pente des toitures des appentis de long pan



8. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre.**

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égal à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

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

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

Non réglementé.

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

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT

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

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

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

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UB 3.1. - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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

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

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

2 – Voie de circulation

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au

stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les points de collectes doivent être sur des voies publiques et facile d'accès.

ARTICLE UB 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. **EN COURS DE REACTUALISATION**

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

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

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU. **EN COURS DE REACTUALISATION**

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UC** correspond aux entités urbaines significatives de Locmaria.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UC

La création de la zone UC poursuit plusieurs objectifs :

- N'autoriser aucune extension de l'enveloppe bâtie existante au regard de la loi littoral ;
- Cadrer la densification de ces secteurs et ne permettre que le comblement des espaces interstitiels vacants dans le respect de l'architecture Belliloise ;
- Préserver le cadre naturel et paysager remarquable de l'Ile en soignant les lisières urbaines de ces entités bâties ;
- S'appuyer sur l'orientation d'aménagement et de programmation pour favoriser une bonne intégration des nouveaux bâtis au sein de cette urbaine significative.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone UC fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

ARTICLE UC 1.1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UC
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
Condition :		
- prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage		
	Restauration	V*
Condition :		
- prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage		
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X

Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, ou nécessaire pour la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Le titre V, chapitre 3 précise les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage.

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines ;
- Les garages : ils sont limités à 40m² d'emprise au sol et 4,50m de hauteur ;
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m² d'emprise au sol et 2,50m au faîtage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée accolée à l'habitation et/ou en limites séparatives. Celui-ci peut être en bois ou aspect bois.

L'édification de bâtiment annexe avant la réalisation de la construction principale est interdite.

ARTICLE UC 1.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un retrait minimal de 1 mètre.



Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

Afin de respecter la caractéristique importante du groupement traditionnel en village, l'implantation de la construction en limite séparative peut être imposée.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3m. cette distance peut être réduite à 1.90m dans le cas où la construction ne comporte pas de vues droites sur les fonds voisins.

Par rapport aux autres constructions

Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères.

Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

Dans l'ensemble de la zone **UC**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- **3,50 mètres** à l'égout du toit ;
- **7,50 mètres** au faitage.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des dépendances inférieures à 40m² d'emprise au sol est fixée à 4,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.50 m.

2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

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

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1.1 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté...

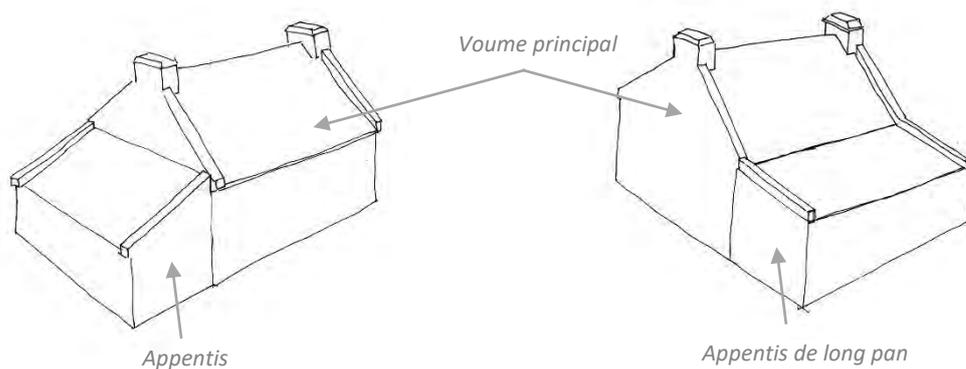
1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Iloise.



2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

3. Les ouvertures

Pour le volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur égale à 1.3 minimum.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Pour les appentis en monopente et toit plat

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

4. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1, soit inférieurs à 7,50m.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture (non compris pignon de l'extension).

5. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 2.50m. Les toits plats ne sont pas autorisés pour les appentis de long pan. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

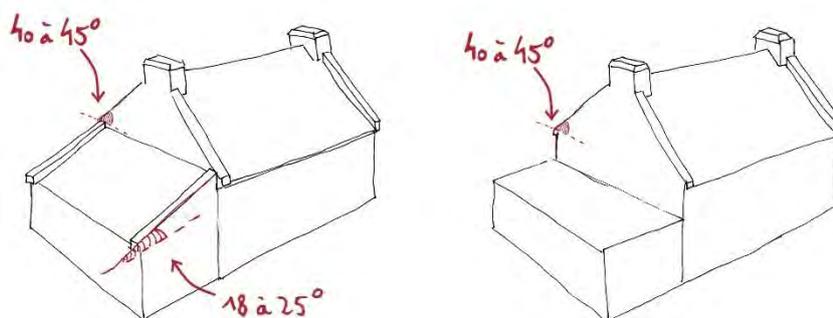
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

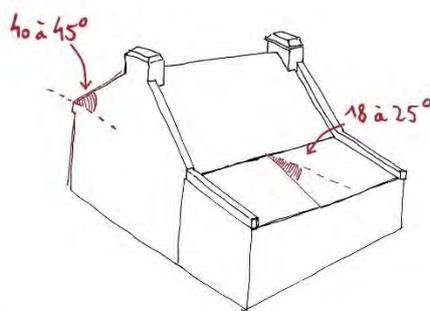
La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis



Pente des toits



8. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre**.

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égal à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

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

1 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

La partie non construite de la parcelle devra être plantée au minimum sur 1/10^{ème} de la surface totale de la parcelle. Il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composé en majorité de feuillus placés au vent dominant.

2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

ARTICLE UC 2.4 – STATIONNEMENT

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

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

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

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UC 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – ACCÈS

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

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

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

2 – VOIE DE CIRCULATION

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

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

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3. COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

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

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UC 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

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

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

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

2 - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

3 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 4 : ZONE UL

CARACTERE DU SECTEUR

La zone **UL** correspond au camping municipal de Locmaria, secteur d'équipement et de loisir.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UL

La création du secteur UL poursuit plusieurs objectifs :

- permettre la pérennité des activités de loisir et d'équipement existantes
- permettre la diversification des activités sur ce secteur à proximité du centre bourg.

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

ARTICLE UL 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UL
HABITATION		
Logement		V*
<u>Condition :</u>		
- les logements liés au gardiennage sont seuls autorisés		
Hébergement		V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		V*
<u>Condition :</u>		
- seule l'extension des constructions existantes dans la limite de 40m ² de surface de plancher et sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage		
Restauration		V*
<u>Condition :</u>		
- seule l'extension des constructions existantes dans la limite de 40m ² de surface de plancher et sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage		
Commerce de gros		X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		V
Hébergement hôtelier		V
Camping et hôtellerie de plein-air		V

Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	V
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	V
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	V
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres maximum.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

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

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume,
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail,

- L'unité et la qualité des matériaux,
- La couleur,
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but, :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur,
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40°.
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction,
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit,
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés.
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

Pour les logements liés au gardiennage :

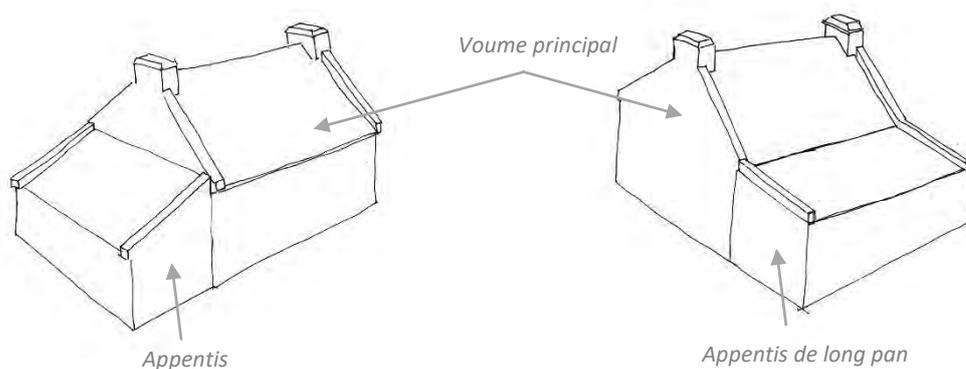
11. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



12. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

13. Les ouvertures

Pour le volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur égale à 1.3 minimum.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Pour les appentis en monopente et toit plat

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

14. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1, soit inférieurs à 7,50m.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture (non compris pignon de l'extension).

15. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

16. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

17. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 2.50m. Les toits plats ne sont pas autorisés pour les appentis de long pan. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

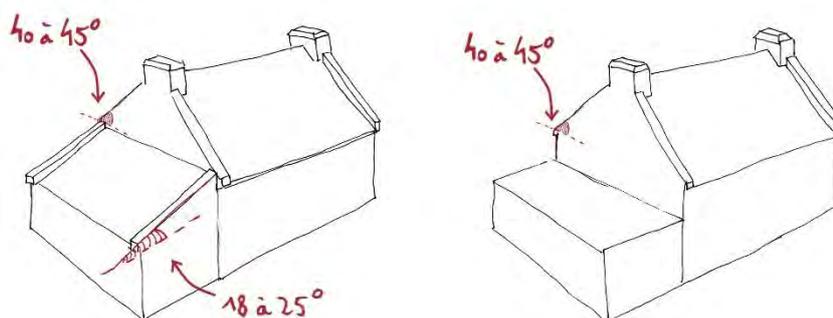
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

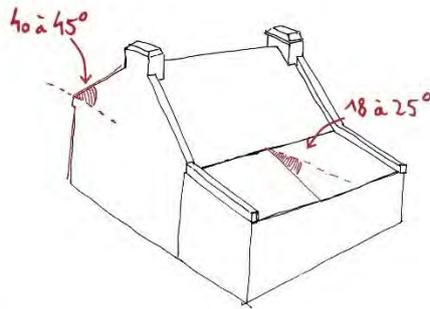
La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis



Pente des toitures des appentis de long pan



18. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

19. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre**.

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égal à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

20. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

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

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

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

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

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

ARTICLE UL 2.4 - STATIONNEMENT

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UL 3.1. - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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

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

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

2 – Voie de circulation

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3. Collecte des déchets ménagers

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

ARTICLE UL 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

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

2. Assainissement - Eaux pluviales

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

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

CARACTERE DU SECTEUR

La zone **1AU** correspond aux secteurs d'accueil des nouveaux logements dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AU

La zone 1AU poursuit plusieurs objectifs :

- accueillir des nouveaux logements sous la forme d'un habitat diversifié,
- cadrer l'urbanisation future afin de garantir une bonne insertion au tissu bâti environnant et à l'environnement immédiat.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, le secteur de projet de la zone 1AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

ARTICLE 1AU 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		1AU
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
- sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	X
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V

Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
- ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines
- Les garages : ils sont limités à 40m² d'emprise au sol et 4,50m de hauteur.
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m² d'emprise au sol et 2,50m au faîtage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée en limite d'habitation et/ou en limites séparatives. Celui-ci peut être en bois ou aspect bois.

L'édification de bâtiment annexe avant la réalisation de la construction principale est interdite.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Pour toutes les opérations, 20% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit en observant un retrait de 1 mètre minimum de l'espace public.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter

- soit sur une des limites séparatives
- soit en observant un retrait minimum de 1,90m.

L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur 1AU : l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- **3,50 mètres** à l'égout du toit
- **7,50 mètres** au faitage

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des dépendances inférieures à 40m² d'emprise au sol est fixée à 4,50 mètres au faitage.

2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

ARTICLE 1AU 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1.1 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté...

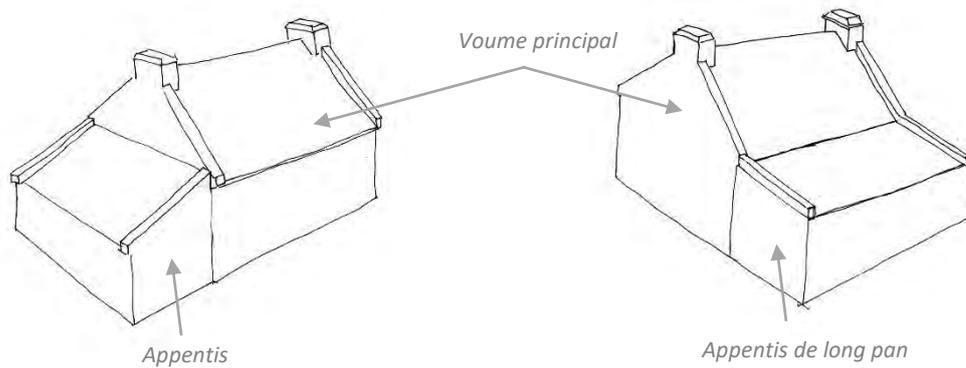
1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

3. Les ouvertures

Pour le volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : $H/largeur$ égale à 1.3 minimum.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Pour les appentis en monopente et toit plat

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

4. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1, soit inférieurs à 7,50m.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture (non compris pignon de l'extension).

5. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 2.50m. Les toits plats ne sont pas autorisés pour les appentis de long pan. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

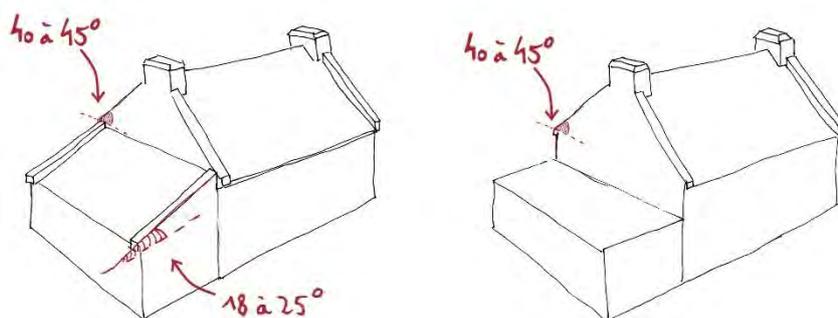
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

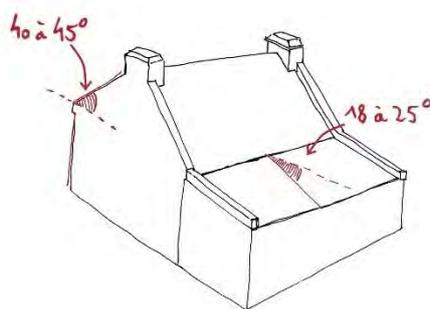
La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis



Pente des to



8. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre**.

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égal à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.

- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

ARTICLE 1AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

A mettre en lien avec le schéma de gestion des eaux pluviales.

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

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

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

ARTICLE 1AU 2.4 - STATIONNEMENT

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

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

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

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMEMENTS RESERVES

ARTICLE 1AU 3.1. - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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

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

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

2 – Voie de circulation

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3. Collecte des déchets ménagers

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

Les points de collectes doivent être sur des voies publiques et facile d'accès.

ARTICLE 1AU 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

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

2. Assainissement - Eaux pluviales

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

Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 2 : ZONE 2AUL

CARACTERE DU SECTEUR

La zone **2AUL** correspond à un projet de zone de loisir à plus long terme. Une modification du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation cette zone.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 2AUL

La création du secteur 2AUL poursuit plusieurs objectifs :

- identifier un secteur d'accueil des équipements de loisir à plus long terme sur la commune situé à proximité du centre bourg.

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

ARTICLE 2AUL 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations suivantes :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique justifiée.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUL 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1 – REGLE GENERALE

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres maximum.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

ARTICLE 2AUL 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume,
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- La couleur,
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but, :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur,
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40°.
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction,
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit,
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés.
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

ARTICLE 2AUL 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.

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

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

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Des écrans ou alignement plantés d’arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l’habitation.

ARTICLE 2AUL 2.4 - STATIONNEMENT

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

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 2AUL 3.1. - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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

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

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

2 – Voie de circulation

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au

stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 2AUL 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

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

2. Assainissement - Eaux pluviales

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

Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend les secteurs :

> **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR A

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole
- prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition du secteur lié aux zones humides.

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

ARTICLE A 1.1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions ».

Sont également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions ».;
- La création de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

ARTICLE A 1.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones de présomptions archéologiques identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 3 précise les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 6 précise les règles applicables en matière de préservation du bâti remarquable repéré au plan de zonage.

A l'intérieur des périmètres indiqués au plan de zonage, les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés.

Dans l'ensemble de la zone A

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU est permis vers les destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics. La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Dans la zone A à l'exception du secteur Azh

Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve :

- D'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles (Le projet devra attester de l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions)
- D'être implantées en continuité des villages et agglomérations existantes lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- De ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifient une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante. Toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère seront alors à mettre en œuvre.
- Dans le cas d'un logement de fonction, qu'il soit justifié par la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation et qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui aurait pu répondre à ce besoin. Le logement de fonction doit alors être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et être conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié. En cohérence avec la loi Littoral cette implantation devra être en continuité d'un village ou de l'agglomération ou ne pas être constitutive d'une nouvelle urbanisation.

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;

La reconstruction après sinistre à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

L'extension mesurée des habitations existantes dans les conditions suivantes :

- > sans création de logement nouveau ;
- > dans la limite de 30% de la surface de existante à la date d'approbation du PLU;
- > sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

Dans le secteur Azh, sont autorisés sous conditions :

- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (cheminements doux, mobilier postes d'observation de la faune, etc.)
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE A 1.3. – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 2.1 – Volumétrie et implantations des constructions

Par rapport à l'implantation des constructions :

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (et de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Par rapport aux limites séparatives : les constructions et installations doivent s'implanter à au moins 2 mètres.
- Les reculs identifiés au plan de zonage doivent être respectés dans le cas de nouvelles constructions (hors infrastructures, réseaux et installations d'intérêt collectif) en bordure de voirie départementale.

Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères. Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

Les extensions (volumes secondaires) :

- Les extensions peuvent être en continuité de la toiture

Par rapport à l'emprise au sol :

Constructions à usage d'habitation :

- L'emprise au sol de l'ensemble des extensions ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU sur l'ensemble de l'unité foncière ou de l'îlot de propriété ;

Constructions ou installations nécessaires aux activités économiques, y compris agricoles ou forestières :

- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité ne peuvent pas excéder 30 m² d'emprise au sol

Par rapport à la hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

Constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit et 7,50 mètres au faitage
- Les extensions (volumes secondaires) ne peuvent pas excéder la hauteur au point le plus haut, au faitage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Autres constructions : La hauteur au faitage n'excèdera pas 9 mètres.

Article A 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté...

PRESCRIPTIONS POUR LES AUTRES BATIMENTS

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume,
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- La couleur,
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but, :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur,
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40°.
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction,
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit,
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés.
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

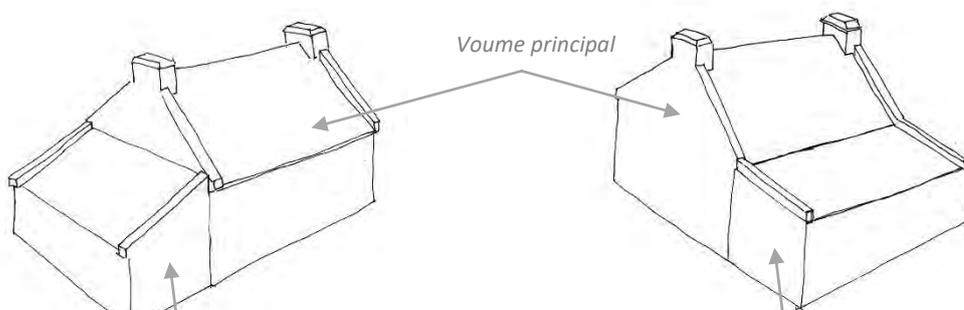
11. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



12. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

13. Les ouvertures

Pour le volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur égale à 1.3 minimum.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Pour les appentis en monopente et toit plat

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

14. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1, soit inférieurs à 7,50m.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture (non compris pignon de l'extension).

15. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

16. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

17. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 2.50m. Les toits plats ne sont pas autorisés pour les appentis de long pan. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

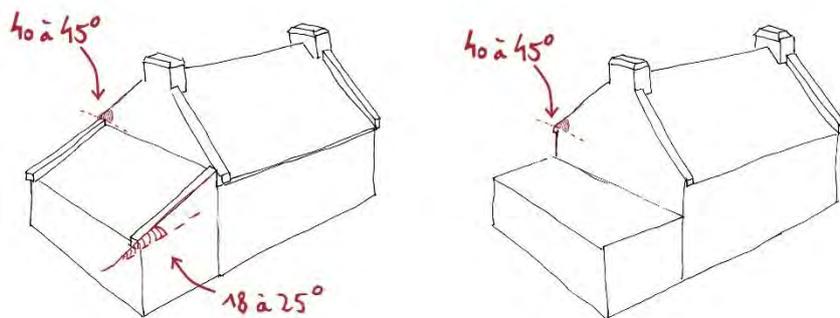
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

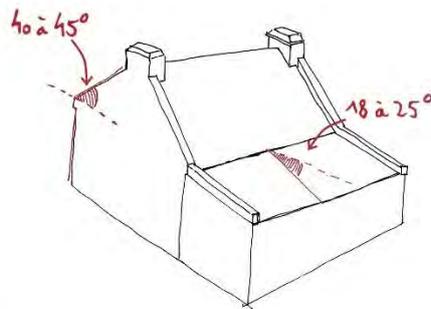
La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis



Pente des toits



18. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.

- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

19. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre**.

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égal à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

20. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

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

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

Non règlementé.

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

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

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

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

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Éléments végétaux à protéger ou à créer et les bois à préserver

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

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

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

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

Etangs, plans d'eau et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

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

Article A 2.4 – STATIONNEMENT

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENS RESERVES

Article A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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

2 – Voie de circulation

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

3 - Collecte des déchets ménagers

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

Article A 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge, soit le raccordement à la canalisation existante la plus proche, soit le forage d'un puits, conformément à la réglementation en vigueur. La création de puits est autorisée en dehors des zones de captage.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Assainissement - Eaux usées

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

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus proche, soit assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

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

2. Assainissement - Eaux pluviales

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

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- > **Ns** délimitant les espaces naturels sensibles et les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- > **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne ;
- > **NI** (STECAL, Secteur de Taille et de Capacité limitées) correspond aux campings isolés ;
- > **Nla** (STECAL, Secteur de Taille et de Capacité limitées) délimitant le projet de base nautique à la plage des Grands Sables ;
- > **Ne** (STECAL) destiné aux stations d'épuration et dispositifs de traitement associés.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR N

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

- préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables de Belle-Ile en Mer
- prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.

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

ARTICLE N 1.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 1.2.

Sont notamment également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2.

Dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des constructions et installations précisées à l'article 1.2.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 1 du titre IV du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 1 du titre IV du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document sont interdites.

ARTICLE N 1.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones de présomptions archéologiques identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones soumise au risque de submersion marine identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 3 précise les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 6 précise les règles applicables en matière de préservation du bâti remarquable repéré au plan de zonage.

A l'intérieur des périmètres indiqués au plan de zonage, les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans la bande littorale des 100 mètres, en dehors des secteurs urbanisés sont autorisés sous conditions :

- les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables ;

Dans le secteur N, sont autorisées :

- La reconstruction après sinistre à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage,
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique justifiée.

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

> Dans la bande littorale des 100 m par rapport au rivage

- La rénovation, l'aménagement dans le volume existant de constructions non en ruine, à usage d'habitation ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

> En dehors de la bande littorale de 100 m, en plus de ce qui est autorisé précédemment :

L'extension mesurée des habitations existantes dans la zone dans les conditions suivantes :

- sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant,
- que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au document graphique en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

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

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

Dans le secteur Ns sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique justifiée.
- La reconstruction après sinistre à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage,

> Dans la bande des 100 mètres :

La réfection des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,

> Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant :

- Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les possibilités décrites à l'alinéa relatif au changement de destination ne sauraient être admises dans les cas :

-de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,

-de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

- La rénovation, l'aménagement dans le volume existant de constructions non en ruine, à usage d'habitation ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

-à la sécurité maritime et aérienne,

-à la défense nationale,

-à la sécurité civile,

-au fonctionnement des aérodromes,

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

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

-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 ;

-Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelque soit leur superficie) ;

-La réfection des bâtiments existants et des installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

-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.

-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.

-En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique : les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

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

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel:

-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 (réalisés en matériaux perméables et

non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

-Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur, NI, sont autorisés :

- Le camping et le caravanage,
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante dans la zone, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

En secteur Nla sont autorisées :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité nautique,

En secteur Ne sont autorisées :

- Les installations liées et nécessaires au fonctionnement du système d'épuration.

ARTICLE N 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à l'implantation des constructions :

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (et de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Par rapport aux limites séparatives : elles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la construction ou installation respecte un recul d'au moins 2 m.

Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères. Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

Les extensions (volumes secondaires) :

- Les extensions peuvent être en continuité de la toiture

Des règles d'implantation différentes peuvent être imposées :

- Pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, dans le prolongement des constructions existantes et/ou en limites séparatives ;
- dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Les reculs identifiés au plan de zonage doivent être respectés dans le cas de nouvelles constructions (hors infrastructures, réseaux et installations d'intérêt collectif) en bordure de voirie départementale.

Par rapport à la hauteur :

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

Les extensions (volumes secondaires) ne peuvent pas excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Dans tous les secteurs, les «surélévations» des bâtiments existants sont interdites.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'intérêt collectif.

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

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté...

PRESCRIPTIONS POUR LES AUTRES BATIMENTS

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume,
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail,
- L'unité et la qualité des matériaux,
- La couleur,
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but, :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur,
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40°.
- Le faitage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction,

- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit,
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés.
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Dispositions générales

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

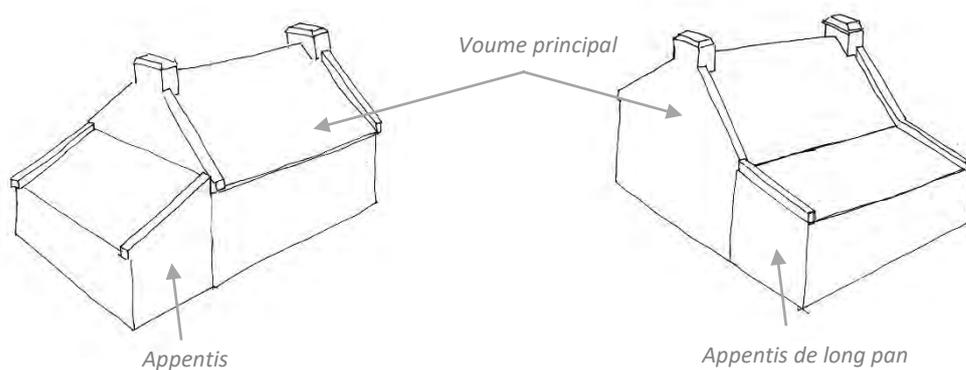
21. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Iloise.



22. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

23. Les ouvertures

Pour le volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur égale à 1.3 minimum.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Pour les appentis en monopente et toit plat

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

24. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1, soit inférieurs à 7,50m.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture (non compris pignon de l'extension).

25. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

26. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

27. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 2.50m. Les toits plats ne sont pas autorisés pour les appentis de long pan. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

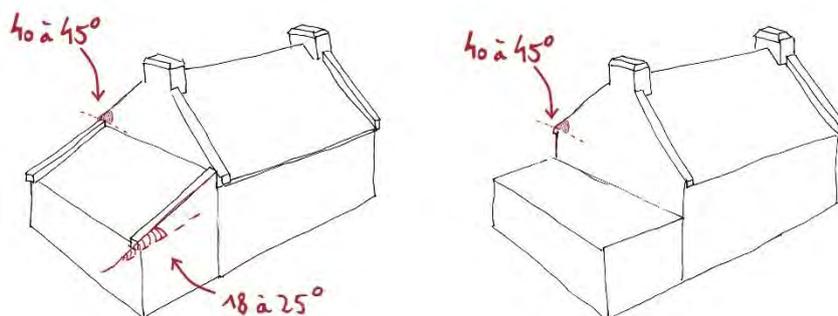
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

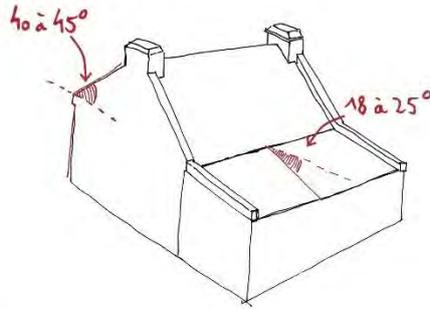
La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis



Pente des toitures des appentis de long pan



28. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

29. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre.**

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égal à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

30. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

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

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

Non règlementé.

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

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

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l’air libre est notamment interdit.

Des écrans ou alignement plantés d’arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l’habitation.

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

Les arbres, haies et alignements d’arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l’article L 151-23 du Code de l’Urbanisme.

Eléments végétaux à protéger ou à créer et les bois à préserver

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

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

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l’objet a minima d’une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s’ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l’élément. Les opérations courantes d’entretien ne sont pas concernées.

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

Etangs, plans d’eau et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu’ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de

délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

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

Article N 2.4 – STATIONNEMENT

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article N 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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

2 – Voie de circulation

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

3 - Collecte des déchets ménagers

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

Article N 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge, soit le raccordement à la canalisation existante la plus proche, soit le forage d'un puits, conformément à la réglementation en vigueur. La création de puits est autorisée en dehors des zones de captage.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Assainissement - Eaux usées

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

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus proche, soit assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

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

2. Assainissement - Eaux pluviales

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

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE V - DISPOSITIONS PRECISANT DES ELEMENTS PARTICULIERS DU REGLEMENT DES DIFFERENTS ZONES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEU, AU PAYSAGE ET A LA LOI LITTORAL

ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.113-3 du code de l'urbanisme.

Ce 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-2 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-3 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

HAIES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies protégées repérées sur le document graphique doivent être conservées. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Pour les haies, les coupes d'arbres de haut jet arrivé à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales), l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement de végétaux sont considérées comme des opérations courantes dispensées de formalité.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée si l'état phytosanitaire des sujets concernés représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant d'espèces autorisées.

ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les terrains indiqués au document graphique sont classés en éléments de paysage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le classement permet d'identifier et localiser les éléments paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Ces espaces font l'objet d'un régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES PROTEGES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Etangs, plans d'eau et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 35 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

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

LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme « *zones de présomption de prescriptions archéologiques* », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALÉ AU TITRE DU L 151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservé, modifié ou à créer, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-38, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré ou offrir une solution alternative équivalente.

CHAPITRE 3 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DU L151-11 ET DU L151-19

Le changement de destination des constructions existantes est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A et N du PLU dans les conditions définies ci-après.

LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation
- contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

COMPATIBILITE D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITE DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 150m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.
- minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.

COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU HABITE

Le changement de destination vers une vocation nouvelle entraînant potentiellement des nuisances pour le cadre bâti et paysager ne sera autorisé que si ces nuisances créées sont à un niveau compatible avec le voisinage. Il s'agit notamment :

- D'impact environnemental potentiel lié aux difficultés d'assainissement dans un contexte agricole ou naturel sensible.
- De l'impact visuel engendré par la nouvelle activité (stockage, enseigne, aménagement des espaces extérieurs) dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager.

QUALITE ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTERISTIQUES

Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions (inférieures à 20 m² d'emprise au sol), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

CHAPITRE N°4 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 2.4 des chapitres des zones)

Article 2.4 des différentes zones

		Nombre de places minimum à prévoir
HABITATION		
Logement	Dans l'ensemble de la zone UA : 1 place par logement Pour les autres zones : 2 places par logement	
Logement locatif social	1 place par logement	
Hébergement	Selon la fréquentation de l'établissement	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	1 / 100 m ² de surface de plancher Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.	
Restauration	1 / 10 m ² de salle de restauration Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.	
Commerce de gros	1 / 100m ² de surface de plancher Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 / 100m ² de surface de plancher Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.	
Hébergement hôtelier et touristique	1 / chambre	
Cinéma	Selon les besoins de l'activité	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 / 50m ² de surface de plancher	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité	
Etablissements d'enseignement,	Selon la fréquentation de l'établissement	

de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	Selon la fréquentation de l'établissement
Equipements sportifs	Selon la fréquentation de l'établissement
Autres équipements recevant du public	Selon la fréquentation de l'établissement
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 / 100m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

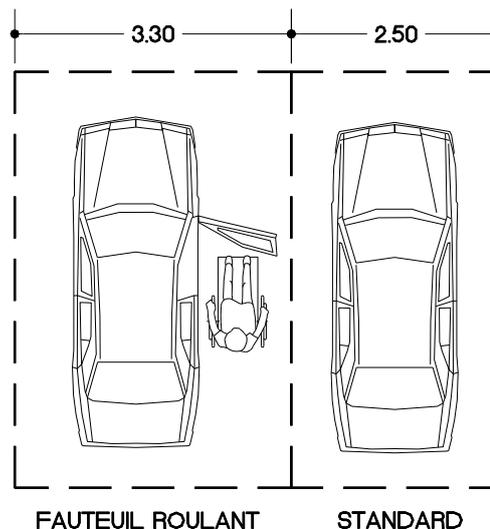
Installations neuves ouvertes au public

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- D'une largeur de 0,80 mètre ;
- Libre de tout obstacle ;
- Protégée de la circulation ;
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



Installations neuves ouvertes au public

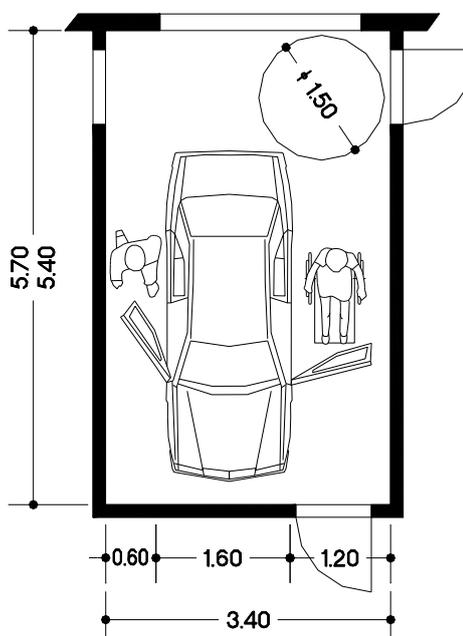
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



CHAPITRE N°5 : REGLES RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES BÂTIMENTS AUTRES QUE L'HABITATION

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume ;
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur ;
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40° ;
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction ;
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit ;
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés ;
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

ANNEXES

CHAPITRE N°1 : DEFINITIONS GENERALES

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 40 m² détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher et la surface de l'unité foncière.

Façade : paroi extérieure d'une construction où se manifeste la présence de l'égout de toiture.

Faitage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En Retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

Définitions tirées du document « Construire à Belle-Ile » réalisé par le CAUE du Morbihan

Allège : mur d'appui compris entre une baie et le sol

Appareillage : Manière d'assembler les pierres pour la constitution d'un mur, d'une voûte, d'un arc, d'un linteau...

Appentis : Corps de bâtiment appuyé sur un bâtiment principal couvert par un toit à une seule pente dont le faîte s'appuie soit sur le pignon, soit sur le haut du mur de long pan à la hauteur de la rive d'égout.

Arbalétrier : Élément d'une ferme qui suit l'inclinaison du toit depuis le faîtage (ou il est assemblé au poinçon) jusqu'à la panne sablière. L'arbalétrier supporte les pannes intermédiaires.

Arêtier : Pièce de charpente ou partie de la couverture qui se situe à l'angle saillant de la rencontre de deux rampants de toit (lorsque l'arêtier est horizontal ou vertical de la bordure

d'un mur, délimité ici par une engravure dans l'enduit servant à séparer deux couleurs d'enduit.

Bandeau : Élément continu horizontal ou vertical de la bordure d'un mur, délimité ici par une engravure dans l'enduit servant à séparer deux couleurs d'enduit.

Chanfrein : Surface plane oblique obtenue en abattant l'angle vif d'une pierre (ou de couronnement d'une souche).

Chevronnière : Partie haute d'un mur pignon, dépassant le plan de toiture et recouvrant l'extrémité de celle-ci.

Chien assis : Sorte de lucarne assez rare dont la pente de toit est à l'inverse de celle du rampant principal sur lequel elle s'appuie. On emploie improprement ce terme pour désigner la lucarne rampante, dont la pente est dans le prolongement du rampant principal mais d'inclinaison plus faible.

Contre butée : Etai ou partie de mur destiné à absorber les poussées latérales d'un arc ou d'une voûte.

Corbelet : pierre, pièce de bois ou de béton en saillie sur le parement d'un mur et généralement situé à la partie basse des chevronnières en prolongement de la corniche (on dit aussi quelquefois « crossette »).

Corniche : Moulure horizontale située en partie haute d'un mur et en saillie sur celui-ci. La corniche est destinée à éloigner l'eau de ruissellement du parement de mer qu'elle couronne.

Echiffre : Un mur d'échiffre est celui dont la partie supérieure supporte les marches ou le limon d'un escalier.

Fâitage : ligne horizontale formée par la section saillante de deux plans de toiture inclinés.
Anthithèse : chéneau encaissé.

Ferme : Assemblage triangulé de pièces de charpente, situé dans un plan parallèle aux pignons et destiné à soutenir la toiture.

Jouée (ou joue) : Chacun des plans verticaux de forme triangulaire formant le côté d'une lucarne.

Linbeau : Pièce de bois, de pierre, de béton armé, de métal etc... ou ensemble appareillé de pierres ou de briques couvrant la partie supérieure d'une baie et reportant les charges supérieures sur les pieds latéraux.

Listel : Petite moulure plate en saillie sur un plan.

Longère : Bâtiment ou ensemble de bâtiments sensiblement de même importance accolés les uns aux autres et formant un tout orienté suivant une même direction.

Long pan : Se dit du mur plan d'un bâtiment, qui est couronné par la rive d'égoût horizontale d'un rampant de toiture (par opposition à mur pignon).

Mat pignon : Souche ou fausse souche de cheminée terminant la partie haute des pignons à Belle-Ile.

Mitron : Conduit en poterie tronconique prolongeant les conduits de fumée hors des souches.

Noüe : Le contraire de l'arêtier.

Panne : Pièce de bois (de section 8cm x 22 cm actuellement) placée horizontalement sur les arbalétriers de ferme à des intervalles égaux et destinée à supporter les chevrons ; Panne faitière : celle qui se trouve sous le faîtage. Panne Sablière : celle qui se repose sur le mur de long pan.

Petit bois : Baguette de bois ou de métal verticale ou horizontale servant à subdiviser les vitres des vantaux des fenêtres ou de portes.

Piedroit : Ensemble du support latéral du linteau d'une haie.

Pierres sèches : Se dit d'un appareillage dont les éléments, pierres, briques ou autres, sont simplement assemblés par empilage et juxtaposition sans l'adjonction d'un mortier.

Rampant : Plan incliné d'une toiture.

Refend : Mur porteur intermédiaire destiné à soulager ou recouper les poutres ou solives de grande portée.

Rive : Limite d'un versant de toit tant en pignon qu'en long pan. La limite basse horizontale d'un rampant de toit se nomme rive d'égout ou plus simplement égoût de toiture.

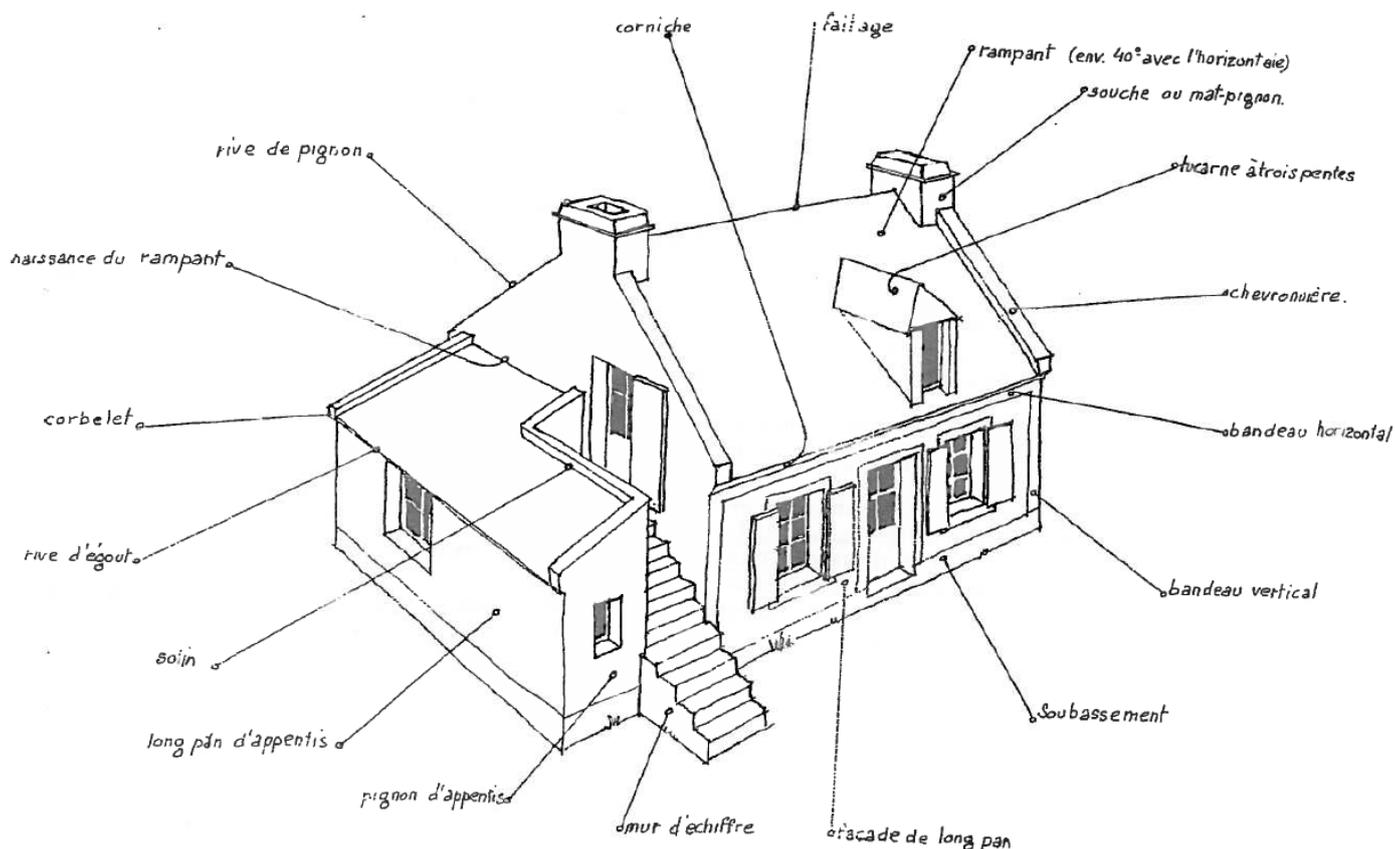
Solin : Couvre-joint de mortier ou de zinc etc...ou saillie de pierre à la jonction d'un toit ou d'un mur (ou d'une souche de cheminée), destiné à assurer l'étanchéité.

Tableau : Côté vertical d'une embrasure.

Ton : Couleur (ne pas confondre avec valeur)

Tuileau : Élément de tuile.

Valeur : Degré de clair ou de foncé d'une couleur ou d'une ombre.



CHAPITRE N°2 : DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.	Constructions et installations destinées au fonctionnement de la CUMA.
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
Le camping à la ferme	Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.
Le changement de destination	Changement de la destination de la construction
La reconstruction à l'identique	
Les piscines	
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ² .
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	-
Le stationnement isolé de caravanes	-