

COMMUNE DE SAINTE-HELENE
MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approbation du 17 décembre 2007

Territoires En Mouvement
Agence d'Urbanisme
18 Rue Thiers

56 000 VANNES

Tél : 02 97 47 58 74

DISPOSITIONS GENERALES	3
cadre juridique, zonage et adaptations mineures	
travaux divers, ouvrages spécifiques et patrimoine	
DISPOSITIONS PARTICULIERES	8
Ua1 et AUa : urbanisation centrale existante et future	9
Ua2 : villages traditionnels ouverts à l'urbanisation	11
Ub et AUb : urbanisation périphérique existante et future	13
UI : urbanisation d'équipements et de loisirs	14
Aa : espace agricole	15
Ac et Ao : espaces ostréicoles	16
Na : espace Naturel	17
Nds : Espace de protection du littoral	18
NI : espace naturel de loisirs	19
Nr : périmètre de rénovation	19
Nh1 : urbanisation des villages de taille et de capacité limitée	19
Nh2 : urbanisation maintenue dans les sites sensibles	
Nh3 : secteurs urbanisés où les constructions nouvelles sont interdites	

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

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

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique".
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "**Loi d'orientation pour la ville**" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "**Loi sur l'eau**" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la **protection et la mise en valeur des paysages** et ses décrets d'application.
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de **protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels** sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la **Réglementation Sanitaire** en vigueur.
- **Les règles d'urbanisme des lotissements**, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les zones interdites au stationnement des caravanes** ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones du Droit de Prémption Urbain**, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Un droit de prémption rural** en convention avec la SBAFER est instauré sur la commune.
- **Les zones de prémption** créées au titre des **espaces naturels sensibles** par délibération du Conseil Général en date du 2 avril 1981 modifié le 10 avril 1998 en application des articles L 142-3 et R 142-4 du code de l'urbanisme.

TITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines dites "zones U"**
Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**
Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Les zones agricoles dites "zones A"**
Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

TITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

TITRE 5 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- **les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports** dès lors qu'ils sont ouverts au public ; y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés (L 91-2 du 03-01-1991).
- **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes.
- **les affouillements et exhaussements du sol**, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

TITRE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

TITRE 7 – PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

Naturel :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un **élément de paysage identifié par le présent P.L.U** par le zonage Na de protection des espaces naturels, en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).
- La commune étant identifiée au titre du **risque de feux de forêt**, une marge de recul de 15 mètres minimum doit être prévue entre la limite des Espaces Boisés Classés et l'implantation des futures constructions

- **Le classement des terrains en espace boisé classé** figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

- **Les défrichements des terrains boisés non classés** dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Architectural et urbain :

- **La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques, les zones Ua, Nr, Na et Nds du PLU.

- **L'édification des clôtures** est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- Concernant l'**aspect architectural**, les dispositions suivantes devront être respectées :

Restauration

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

Construction

- Pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels, on veillera à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...) le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints, etc.).
- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux devront être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

Archéologique :

• « Toute **découverte archéologique** (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

• Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par le code du patrimoine ».

• Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « **le permis de construire peut être refusé** ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ART 8 – DEFINITIONS

- Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin , garage, remise ...).
- Annexe : construction accolée à la construction principale.
- **Abri de jardin** : construction légère ne comportant pas de fondation et détachée de la construction principale
- **La hauteur maximale** est la différence d'altitude maximale admise entre le point le plus haut de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel moyen ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple. La hauteur d'un bâtiment peut être limitée en trois points : égout de toiture / faitage (le haut du toit) / acrotère (haut du mur d'un toit plat). La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés).
- **Les chemins d'exploitation** et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : H est la hauteur à l'égout de toiture et d est la distance entre le bâti et la limite séparative.
- L'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction. Il peut être globalisé dans les opérations de lotissements.

ART 9 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon le tableau ci-dessous.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.
- En cas d'impossibilité, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R-332-23 du code de l'urbanisme.

Appartement en immeuble collectif

Studio.....1 pl. par logement
2 pièces et plus1pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements

Habitat individuel

Maison individuelle hors lotissement.....2 pl. par logement
Lotissement à usage d'habitation et groupe d'habitations.....1 pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements
Foyer de personnes âgées.....1 pl. pour 5 logements
Logements sociaux.....1 place par logement au maximum

Equipements

Etablissement d'enseignement du 1er degré.....1pl. par classe
Etablissement d'enseignement du 2ème degré.....2 pl. par classe
Etablissement hospitalier et clinique.....100% de la SHON
Piscine – patinoire50% de la SHOB
Stade - Terrain de sports.....10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions.....1 pl. pour 5 personnes assises
Lieu de culte.....1 pl. pour 15 personnes assises
Autres lieux recevant du public.....40% de la SHON

Activités

Etablissement industriel ou artisanal.....30% de la SHOB
Entrepôt.....30% de la SHOB
Commerces de moins de 150 m².....pas de places obligatoires
Commerces de 150 à 499 m².....1 pl. pour 30m² de surface de vente
Commerces de 500 m² à 999 m².....1 pl. pour 15m² de surface de vente
Commerces 1000 à 1999 m² de la surface de vente.. 10 pl. pour 100m² de surface de vente
Commerces de 2000 m² de surface de vente et plus.....8 pl. pour 100m² de surface de vente
Bureau – services.....50% de la SHON
Hôtel-restaurant.....1pl. pour 10 m² de salle de restaurant / 1 pl. par chambre.

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

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

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les 2 roues.

Places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalisés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent.
- Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places
- Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 places
- Installations existantes ouvertes au public : Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

ART 10 - LES ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Les talus plantés doivent être conservés et complétés le cas échéant.
 - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain non construit.
 - Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
 - Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) devront être entourées par une haie formant écran.
-
- Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire. Elles reprennent un des types suivants :

Les haies vives bocagères

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

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

Les haies vives de jardins.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Urbanisation dense et continue, accueillant de l'habitat et des activités compatibles.

Ua : urbanisation centrale existante– **AUa** : urbanisation centrale future (avec un schéma d'organisation)

Occupations et utilisations du sol interdites (Art. 1)

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et résidences mobiles de loisir
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Art. 2)

- **AUa** : l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations du document d'orientations d'aménagement.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

Accès et voirie (Art. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.
 - Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

Desserte par les réseaux (Art 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
 - Eaux usées : l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
 - Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
 - L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Superficie minimale des terrains constructibles (Art 5)

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.
- Toutefois, un alignement différent pourra être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante, en particulier dans les villages, ou dans le cadre d'un plan d'ensemble.
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité à l'alignement ait été réalisée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas règlementé

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
- Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas règlementé

Hauteur maximale (Art.10)

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 11 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout de toiture, pour les constructions recouverte par une toiture à pente traditionnelle ; et à 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses (AUa)
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Aspect extérieur (Art.11)

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430- 9 du code de l'urbanisme.
- Les prescriptions suivantes devront être respectées :
 - Les enduits seront soit de teinte naturelle (ton pierre), soit peints dans un ton harmonisé avec la coloration des façades
 - Les murs, les chaînages d'angle, les encadrements de baie, lorsqu'ils sont exécutés en granite, doivent avoir des parements taillés, à l'exclusion des parements dits « rustiques »
 - Les faux linteaux en plages sont interdits

En zonage Ua uniquement :

- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées pour le corps principal du bâtiment.
- Les pentes de toiture son comprises entre 40 et 45 degrés pour le corps principal du bâtiment.
- Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration de travaux
- **Les clôtures sur rue** doivent consister en l'un des types suivants :
 - Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse ou d'un grillage sur poteaux métalliques, le tout ne dépassant pas 1,50m
 - Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
 - Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50m doublé d'une haie vive.
 - haies végétales qu'il convient d'entretenir
 - Talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir
- **Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle**, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton, en parpaing ou en plaques de PVC sont interdites.

Ua2 URBANISATION DES VILLAGES dispositions particulières

Urbanisation dense et discontinue, accueillant de l'habitat et des activités compatibles.

Ua2 : urbanisation existante des villages

Occupations et utilisations du sol interdites (Art. 1)

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et résidences mobiles de loisir
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Art. 2)

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

Accès et voirie (Art. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.
 - Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

Desserte par les réseaux (Art 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
 - Eaux usées : l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
 - Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
 - L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.
- Toutefois, un alignement différent pourra être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante, en particulier dans les villages, ou dans le cadre d'un plan d'ensemble.
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité à l'alignement ait été réalisée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas règlementé

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
 - Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas règlementé

Hauteur maximale (Art.10)

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout de toiture, pour les constructions recouverte par une toiture à pente traditionnelle ; et à 6 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Aspect extérieur (Art.11)

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430- 9 du code de l'urbanisme.

- Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site bâti compris dans les limites de la zone et respecter les règles suivantes :

- Des rappels de pierre devront être mis en œuvre sur les façades en co-visibilité avec le bâti ancien (encadrement des baies, volumes annexes, chaînage d'angle et solins...)
- Les ouvertures devront être nécessairement plus hautes que larges
- La hauteur de la façade devra être au moins aussi haute que celle de la toiture.
- Les lucarnes devront être en continuité de la façade, à cheval sur l'égout de toiture, et s'harmoniser avec les lucarnes observées sur le bâti traditionnel environnant.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être prises si le pétitionnaire apporte la preuve d'un élément existant différent dans l'état d'origine du bâtiment.

- Les prescriptions suivantes devront être respectées pour les constructions nouvelles :
 - Les enduits seront soit de teinte naturelle (ton pierre), soit peints dans un ton harmonisé avec la coloration des façades
 - Les murs, les chaînages d'angle, les encadrements de baie, lorsqu'ils sont exécutés en granite, doivent avoir des parements taillés, à l'exclusion des parements dits « rustiques »
 - Les faux linteaux en plages sont interdits

- **Les clôtures en limite de l'espace naturel** doivent être composées d'une haie bocagère formant écran.

- **Les clôtures sur rue** doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,4 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse en bois, soit d'un grillage de teinte sombre, le tout ne dépassant pas 1,50 m
- Dans le cas de prolongement de bâti, ces murs peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50 m doublé d'une haie vive.
- Talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Haies végétales qu'il convient d'entretenir.

- **Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle**, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton, en parpaing ou en plaques de PVC sont interdites.

- Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration de travaux

Ub et AUb **URBANISATION PERIPHERIQUE** dispositions particulières

Urbanisation périphérique avec une forte présence végétale, accueillant de l'habitat et des activités compatibles.

Ub : Urbanisation périphérique existante - **AUb** : Urbanisation périphérique future (avec un schéma d'organisation)

Occupations et utilisations du sol interdites (Art. 1)

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Art. 2)

- **AUb** : l'implantation des habitations et d'activités compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles soient compatibles avec les schémas d'organisation présents au document d'orientations d'aménagement du présent PLU.

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

- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

ACCES ET VOIRIE (ART. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.
 - Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

DESSERTE PAR LES RESEAUX (ART 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
 - Eaux usées : l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
 - Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
 - L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES (ART 5)

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art.6)

- Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies et emprises publiques.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

Toutefois, un alignement différent pourra être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

L'implantation des équipements exceptionnels liées à la route (station-services, garages...) est soumise à la réglementation spécifique les concernant.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

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

Emprise au sol (Art. 9)

- **Activités économiques**: 60% -
- **Autre** : 35%

Hauteur maximale (Art.10)

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 11 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout de toiture pour les constructions couvertes par une pente à toiture traditionnelle.
- dans le cas de terrains en pente, le point de référence sera pris au milieu du bâtiment ou des sections de bâtiment de même hauteur de faîtage.

Aspect extérieur (Art.11)

- Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :
 - Au sein de la zone, les clôtures devront reprendre un aspect naturel de haies de jardins.
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies passantes, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères
- Le grillage ou le claustrat s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive.
- Les murets de pierre et les talus plantés existants seront conservés
- Les pentes de toiture des bâtiments principaux seront comprises entre 30 et 45 degrés

Espaces libres et plantations (art.13)

Les ensembles d'habitations groupées de plus de 8 logements devront comporter 15 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situées à une distance n'excédant pas 100 mètres.

UI **URBANISATION DE LOISIRS** dispositions particulières

Urbanisation accueillant des activités de loisirs, d'accueil et de restauration

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Les constructions à usage de logements, de bureaux et de services autres que celles visées en UI2.
- Implantation d'activités incompatibles avec les activités de loisir autorisées dans la zone
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs, d'accueil et de restauration.
- Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- Une construction à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

Accès et voirie (Art. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.
 - Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

Desserte par les réseaux (Art 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Superficie minimale des terrains constructibles (Art 5)

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprise publique.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites de la zone

Hauteur maximale des constructions (Art 10)

- Les HLL devront comporter une hauteur maximale de 5 mètres au faîtage.
- Les constructions à usage d'habitation pourront atteindre 5 mètres à l'égout de toiture et 8 mètres au faîtage
- La hauteur des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée

Aspect extérieur (Art.11)

- Les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères en bordure de l'espace naturel ou agricole, ou le long des voies publiques (voir article 11 et 13 des dispositions générales). Les grillages d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sont autorisés sous réserve qu'ils soient masqués par la haie plantée.

Aa **ESPACE AGRICOLE** dispositions particulières

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol, à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone.
- Au regard de la loi littoral, toute installation est interdite dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction lié au fonctionnement des exploitations agricoles, dans la limite d'un seul logement par exploitation, si la construction se trouve à moins de 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat.
- Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m² de SHOB.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone à l'exclusion des structures d'hébergement
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
 - la rénovation sans changement de destination, mais sans création de logement nouveau, de bâtiments existants non en ruine, sous réserve du respect des règles de réciprocité (art L 11-3 du code rural)
 - l'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du POS et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
 - la construction de dépendances, dans la limite des surfaces autorisées ci-dessus sous réserve qu'elles soient inférieures à 3,5 mètres de hauteur. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 30 m.
 - l'extension mesurée pour une activité artisanale et commerciale non directement liée aux activités de la zone.

- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

Accès et voirie (Art. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

Desserte par les réseaux (Art 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Superficie minimale des terrains constructibles (Art 5)

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5m.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

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

Hauteur maximale (Art.10)

- Bâtiments utilitaires : non limité
- Habitat : Egout de toiture et acrotère à 4m - faitage à 9m – Acrotère à 6m
- Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faitage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3,5 m au faitage.

Plantations (Art.13)

- Les constructions, installations et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
 - Les clôtures devront reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Les grillages éventuels d'une hauteur maximum de 1,50 m devront être masqués par une haie plantée

Ac et Ao ESPACE OSTREICOLE dispositions particulières

Les zones Ao et Ac délimitent les parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture).

Ac : Domaine terrestre – **Ao** : domaine public maritime et terrestre.

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Toutes constructions autres que visées à l'article 2.
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

Ac1 (domaine terrestre) :

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

Ac2 (domaine terrestre)

- Les cales, les quais de chargement avec les terre-pleins attenants, les bassins submersibles et insubmersibles.
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- les extensions limitées pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du présent PLU

Ao (domaine public maritime) :

- Les cales, les quais de chargement avec les terre-pleins attenants, les bassins submersibles et insubmersibles.
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- les extensions limitées pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du présent PLU

Accès et voirie (Art. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.

- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

Desserte par les réseaux (Art 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe. Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

(Art 5) Superficie minimale des terrains constructibles

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

(Art. 6) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage d'activité peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.**

(Art.7) Implantation par rapport aux limites séparatives

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

(Art.9) emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

(Art.10) Hauteur maximale

Ac (domaine terrestre) :

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisée est fixée à 6 m. Toutefois, les extensions pourront atteindre la hauteur des bâtiments qu'elles viendraient jouxter.

Ao (domaine public maritime) :

La hauteur des extensions autorisées des bâtiments d'exploitation existants ne pourra excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faitage ou à l'acrotère de la construction existante.

(Art 11) Aspect extérieur

- **Les constructions** seront de forme simple, et s'inscrire dans le paysage.
- **En bordure de l'espace naturel ou agricole**, ou le long des voies, les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales de hautes tiges (chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc) et basses tiges (noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc)
- Le grillage ou le claustrât, d'une hauteur maximale de 2 mètres, s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur.

Na et Np **ESPACE NATUREL** dispositions particulières

Na : espaces naturels

Np : zones humides

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

En zone Np : tout travaux de drainage.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

En zone Na uniquement :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
- La rénovation, de bâtiments existants non en ruine.
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
- la construction de dépendances, dans la limite des surfaces autorisées ci-dessus sous réserve qu'elles soient inférieures à 3,5 mètres de hauteur. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 30 m.
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- La réalisation de piscines découvertes à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

Accès et voirie (Art. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

Desserte par les réseaux (Art 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Superficie minimale des terrains constructibles (Art 5)

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

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

Hauteur maximale (Art.10)

- Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtage.

Aspect extérieur (Art.11)

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430- 9 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures devront reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Les grillages éventuels d'une hauteur maximum de 1,50 m devront être masqués par une haie plantée

Nds **ESPACE de PROTECTION DU LITTORAL** dispositions particulières

Occupations et utilisations du sol interdites (Art.1)

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Nds2.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement à usage privé de terrains de tennis, piscine, golf...
- L'implantation d'habitations légères de loisir, groupées ou isolées, et résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de réseaux aériens.
- Toute extension des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Art.2)

- 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 services portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
- L'aménagement, dans le volume existant et sans création de SHON des constructions à usage d'habitation.
- Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces lieux.
- Les aménagements nécessaires aux activités agricoles, de pêche et culture marine ou lacustre, conchylicole, pastorale ou forestière ne créant pas de surface hors œuvre nette, ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux, et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les sentes équestres non cimentées et non bitumées
- Les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liées à l'hygiène, sous réserve d'une bonne intégration
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux (stabilisation des dunes, remise en état des digues,...) ainsi que des opérations de défense contre la mer.
- Exceptionnellement les aires naturelles de stationnement non bitumées ouvertes au public et sous les conditions d'une bonne intégration à l'environnement et d'un traitement adapté à l'état des lieux.
- Les blocs sanitaires intégrés dans des aires de stationnement autorisées sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, qu'ils soient démontables et que leur localisation en espaces remarquables soit rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public).

Accès et voirie (Art. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.
 - Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

Desserte par les réseaux (Art 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
 - Eaux usées : en cas de création de logements liés à la rénovation de bâtiments préexistants, dans la zone ou sur des périmètres voisins, l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
 - Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
 - L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Superficie minimale des terrains constructibles (Art 5)

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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)

Sans objet

Emprise au sol des constructions (Art9).

Sans objet

Hauteur maximale des constructions (Art.10)

Bâtiments à usage d'intérêt général : non limité
Les surélévations de bâtiments existants sont interdites

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)

Les talus existants, haies végétales et murets traditionnels constituent les clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des trois types suivants :

- haies végétales d'essence locale (cf annexe 3)
- grillage simple de teinte sombre sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel
- muret de pierres sèches non cimentés

Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, à raisons de :

Maison individuelle hors lotissement : 2 places par logement

Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisir et de plantations(Art.13)

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les talus à protéger sont répertoriés sur le document graphique du présent PLU : tout abattage ou arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, et ne sera autorisé que pour des impératifs techniques.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre le caractère général de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- les milieux dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements seront exclus des plantations.

NI et Nj - ESPACE NATUREL DE LOISIRS dispositions particulières

NI : Espace accueillant des activités extérieures de loisirs et des structures d'hébergement de plein-air

Nj : Espaces réservés aux activités sportives.

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- En zone NI :
 - toutes constructions à usage d'habitation ou non, non directement liées et nécessaires aux activités sportives, de loisir et d'hébergement de plein-air.
 - Tout équipement autre que les équipements légers conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- En zone Nj : toutes constructions à usage d'habitation ou non, non directement liées et nécessaires aux activités sportives.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- La construction de loges de gardien avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art. 2)

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein-air et de loisirs.
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des habitations légères de loisir, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).
- La rénovation, de bâtiments existants non en ruine.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

Accès et voirie (Art. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.
 - Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

Desserte par les réseaux (Art 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Superficie minimale des terrains constructibles (Art 5)

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

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

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la surface totale du terrain

Hauteur maximale (Art.10)

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

Aspect extérieur (Art.11)

- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures devront reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Les grillages éventuels d'une hauteur maximum de 1,50 m devront être masqués par une haie plantée

Nr SECTEUR DE RENOVATION dispositions particulières

Protection du patrimoine ancien

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Toutes constructions autres que visées à l'article 2.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisir
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

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

- la réfection de bâtiments existants non en ruine
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges...et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine
- Les dépendances à ces bâtiments, sous réserve d'en assurer une parfaite intégration dans le site.
- La réalisation de piscines découvertes à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

Accès et voirie (Art. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

Desserte par les réseaux (Art 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Superficie minimale des terrains constructibles (Art 5)

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

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

Aspect extérieur (Art 11)

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430 – 9 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations doivent s'intégrer dans leur environnement.
- Elles seront de forme simple, de teinte sombre et discrète. La couleur blanche et les teintes criardes sont interdites

• Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site bâti compris dans les limites de la zone et respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions neuves, les pentes de toiture seront comprises entre 40 et 45 degrés pour le corps principal de bâtiment
- Des rappels de pierre devront être mis en œuvre sur les façades en co-visibilité avec le bâti ancien
- Les ouvertures devront être nécessairement plus hautes que larges
- La hauteur de la façade devra être au moins aussi haute que celle de la toiture (5 mètres à l'égout, 8 mètres au faîtage).
- Les lucarnes devront être en continuité de la façade, à cheval sur l'égout de toiture, et s'harmoniser avec les lucarnes observées sur le bâti traditionnel environnant.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être prises si le pétitionnaire apporte la preuve d'un élément existant différent dans l'état d'origine du bâtiment.

- Les clôtures devront reprendre les formes suivantes :
 - un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
 - Grillage masqué par la haie plantée.

Un mur d'une hauteur maximum de 1 mètre doublé d'une haie végétale. Les murs en pierre apparente qui constitue le prolongement d'une construction pourront atteindre une hauteur de 2 mètres.

Nh1 **URBANISATION DES VILLAGES ET HAMEAUX** dispositions particulières

Urbanisation de taille et de capacité limitée.

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

- L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

ACCES ET VOIRIE (ART. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

DESSERTE PAR LES RESEAUX (ART 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Superficie minimale des terrains constructibles (Art. 5)

- Pour des raisons paysagères et de limitation de la densité dans des secteurs déconnectés des services et services de transport, les terrains devront avoir une taille minimum de 750m².
- En cas d'assainissement autonome, le terrain devra avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art.6)

- Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies et emprises publique
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

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

Emprise au sol (Art. 9)

- 30%

Hauteur maximale (Art.10)

Egout de toiture et acrotère : 5 mètres.

Faîtage : 9 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour extensions accolées.

Aspect extérieur (Art 11)

- Les constructions et installations doivent s'intégrer dans leur environnement et être en harmonie s'il y a lieu avec le site bâti ancien situé à proximité.
- Elles seront de forme simple, de teinte discrète.
- Les clôtures devront reprendre les formes suivantes :
 - un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
 - Grillage masqué par la haie plantée.
 - Un mur d'une hauteur maximum de 1 mètre doublé d'une haie végétale, surmonté d'une lisse ajourée l'ensemble ne devant pas dépasser 1,5 mètre de hauteur.

Nh2 URBANISATION DES ECARTS dispositions particulières

Urbanisation peu dense.

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- Les abris de jardin de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

ACCES ET VOIRIE (ART. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités. Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

DESSERTE PAR LES RESEAUX (ART 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe. Communication : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Superficie minimale des terrains constructibles (Art. 5)

- Pour des raisons paysagères et de limitation de la densité dans des secteurs déconnectés des services et services de transport, les terrains devront avoir une taille minimum de 1000 m².
- En cas d'assainissement autonome, le terrain devra avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art.6)

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite des voies et emprises publique
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

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

Emprise au sol (Art. 9)

- 20%

Hauteur maximale (Art.10)

Egout de toiture et acrotère : 5 mètres.

Faîtage : 9 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour extensions accolées.

Aspect extérieur (Art 11)

- Les constructions et installations doivent s'intégrer dans leur environnement et être en harmonie s'il y a lieu avec le site bâti ancien situé à proximité.
- Elles seront de forme simple, de teinte discrète.
- Les clôtures devront reprendre les formes suivantes :
 - un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
 - Grillage masqué par la haie plantée.
 - Un mur en pierre apparentes ou en maçonnerie enduite de teinte discrète, d'une hauteur comprise entre 0.4 et 1 mètre doublé d'une haie végétale, surmonté d'une lisse ajourée l'ensemble ne devant pas dépasser 1,5 mètre de hauteur.

Nh3 **SECTEUR URBANISES SENSIBLES** dispositions particulières

Zones urbanisées dans des sites sensibles

Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)

- Toutes constructions autres que visées à l'article 2.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisir
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

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

- la réfection de bâtiments existants non en ruine
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges...et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine
- Les dépendances à ces bâtiments, dans la limite des extensions autorisées dans la zone, sous réserve d'en assurer une parfaite intégration dans le site.

Accès et voirie (Art. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, d'une largeur minimum de 3,50 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques, technique et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

Desserte par les réseaux (Art 4)

- Eau potable : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées : l'évacuation des eaux usées doit se faire par le rattachement au réseau collectif ou par un assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.

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

Superficie minimale des terrains constructibles (Art 5)

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Implantation par rapport aux limites séparatives (Art.7)

- Il n'est pas fixé de règles

Aspect extérieur (Art 11)

- Les constructions et installations doivent s'intégrer dans leur environnement.
- Elles seront de forme simple, de teinte sombre et discrète. La couleur blanche et les teintes criardes sont interdites
- Les clôtures devront reprendre les formes suivantes :
 - un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
 - Grillage masqué par la haie plantée.
 - Un mur d'une hauteur maximum de 1 mètre doublé d'une haie végétale. Les murs en pierre apparente qui constitue le prolongement d'une construction pourront atteindre une hauteur de 2 mètres.