



Ville du Croisic

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



5- Règlement

P.L.U. approuvé le 29 octobre 2012
modifié le 24 septembre 2013, le 13 novembre 2015
et le 19 septembre 2018

Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du 19 septembre 2018

Le Maire, Michèle Quellard

SOMMAIRE

Dispositions générales.....	5
Chapitre 1 : Zone UCV.....	11
Chapitre 2 : Zone UB	19
Chapitre 3 : Zone UR	29
Chapitre 4 : Zone UE	41
Chapitre 5 : Zone U AE.....	47
Chapitre 6 : Zone UP	56
Chapitre 7 : Zone AU	60
Chapitre 8 : Zone AUr.....	62
Chapitre 9 : Zone N	70
Chapitre 10 : Zone Na	78
Chapitre 11 : Zone Nb	86
Chapitre 12 : Zone Nd	92
Chapitre 13 : Zone Ne	102
Chapitre 14 : Zone Nf	112
Chapitre 15 : Zone Ng	120
Chapitre 16 : Zone Nh	128
Chapitre 17 : Zone Nj.....	138
Chapitre 18 : Zone Nk.....	148
Annexes	158

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Rappels des articles du Code de l'urbanisme applicables en plus des dispositions du présent règlement

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 123-1 du Code de l'urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dispositions applicables en toutes zones

1°- Voies bruyantes : dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.

2°- Démolitions : le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 26 octobre 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

3°- Clôtures : en application de la délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

4° - Fouilles archéologiques : en raison des probabilités de présence de vestiges préhistoriques et protohistoriques dans une bande de 100 m par rapport au littoral, il serait souhaitable que les demandeurs d'une autorisation d'occuper le sol contactent préalablement le Directeur Régional des Affaires Culturelles. En application de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

Selon l'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 vestige archéologique". Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie à Nantes, conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

5° - Calcul du COS en cas de division : en cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

6° - Emplacements réservés

En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

7° - Risque de submersion marine

La commune a été affectée par la tempête Xynthia qui a concerné une partie importante de la façade atlantique les 27 et 28 février 2010. Cet événement reconnu catastrophe naturelle par arrêté interministériel en date du 11 mars 2010 a notamment conduit les pouvoirs publics à accélérer et intensifier l'élaboration des Plans de Prévention des Risques Littoraux.

Dans l'attente du PPR, doivent être appliquées les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme au sein des zones soumises à risque de submersion marine, qui permettent d'interdire la construction ou de la soumettre au respect de conditions particulières, en s'appuyant sur la circulaire du 3 août 2010 qui fixe quelques principes tenant compte de l'altitude des terrains supports de projets et de la hauteur de submersion atteinte lors de Xynthia qui fait désormais office de référence historique (4,20 m NGF). Cette circulaire ainsi que la carte des zones soumises au risque de submersion figurent en annexe du présent dossier : annexe informative.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCV

Centre Ville historique et patrimonial

Rappel : cette zone est couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE UCV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.
- Les antennes relais.
- En rez-de-chaussée des immeubles implantés le long des rues repérées comme axes supports de diversité commerciale, est interdite la transformation en logements de locaux à destination d'activités économiques commerciales ou artisanales.

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

- Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition que, pour les opérations portant sur la construction de 500 m² de surface de plancher, au-delà, 20 % de la surface créée sera réalisée sous forme de logements locatifs sociaux.
- Les opérations d'aménagements et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupes et permis valant division comporteront 30 % de logements sociaux minimum.
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² de surface et de 2 mètres de hauteur à condition qu'ils soient liés à une construction ou à un aménagement autorisé.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 2

ARTICLE UCV 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public. Autant que faire ce peut, la conception du lotissement favorisera en fonction de la topographie du site une desserte gravitaire au réseau public de la zone.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

Eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux usées résiduaires industrielles sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de CAP Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

5- Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UCV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Outre les dispositions suivantes, les constructions devront respecter les dispositions de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

- Les constructions peuvent être implantées en limites des emprises publiques ou en retrait. Elles devront, dans la mesure du possible, poursuivre les alignements existants de part et d'autre, sans créer de décrochement.
- En cas d'implantation en retrait :
 - o la marge minimum de retrait à respecter est de 1 mètre par rapport aux voies ou emprises publiques. Toutefois les constructions peuvent être implantées dans la marge de 0 à 1 mètre par rapport à l'alignement, si cette implantation permet d'assurer une continuité par rapport aux constructions mitoyennes.
 - o la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Outre les dispositions suivantes, les constructions devront respecter les dispositions de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

7.1 Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies, sur une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait observée en application de l'article UCV 6 : les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur un ou deux limites séparatives
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives

7.2 Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies, au delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait observée en application de l'article UCV 6, **ainsi que par rapport aux autres limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées en retrait.

Toutefois peuvent être implantées en limite séparative, les constructions dont la hauteur mesurée à l'égout du toit, à l'aplomb de la limite séparative, n'excède pas 3,20 mètres. S'il s'agit d'une construction couverte à deux pentes, la hauteur au faîtage ne devra pas excéder 5 mètres.

7.3 Marge minimum de retrait imposée en cas d'implantation en retrait :

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes, à 2 mètres dans le cas contraire.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Outre les dispositions suivantes, les constructions et les autres formes d'utilisation du sol devront respecter les dispositions de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la marge de retrait est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres
- toutefois si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend *d'ouverture créant des vues directes*, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Toutefois, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Par ailleurs, il n'est pas fixé de marge de retrait entre les constructions principales et les constructions annexes.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UCV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions suivantes, les constructions devront respecter les dispositions de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

Toutefois, un immeuble, construit en mitoyenneté entre 2 bâtiments de hauteurs inégales pourra être plus haut que l'immeuble voisin le plus bas à condition d'être plus bas que l'immeuble voisin le plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE UCV 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : cette zone étant entièrement couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement, les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions sont fixées par la ZPPAUP.

Rappel : selon l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE UCV 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux extensions de constructions existantes,
- à la création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soient créés plus de 4 logements. S'il n'est pas créé plus de 4 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement. Toutefois, il n'est pas fixé d'obligation de réalisation de places de stationnement pour les constructions destinées aux activités commerciales y compris les restaurants.

ARTICLE UCV 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Outre les dispositions suivantes, les constructions devront respecter les dispositions de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain.

En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 3

ARTICLE UCV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Secteur UBa : couronne autour du centre et quartier Port Lin
Secteur UBb : petit quartier sous le Mont Esprit

Rappel : dans la partie de la zone qui est couverte par la ZPPAUP les dispositions de la ZPPAUP sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.
- Les antennes relais

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

- Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition que, pour les opérations portant sur la construction de 500 m² de surface de plancher, au-delà, 20 % de la surface créée sera réalisée sous forme de logements locatifs sociaux.
- Les opérations d'aménagements et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupes et permis valant division comporteront 30 % de logements sociaux minimum.
- En UBb est autorisée l'extension des installations artisanales existantes liées aux cultures marines
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² de surface et de 2 mètres de hauteur à condition qu'ils soient liés à une construction ou à un aménagement autorisé.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 2

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public. Autant que faire ce peut, la conception du lotissement favorisera en fonction de la topographie du site une desserte gravitaire au réseau public de la zone.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

Eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux usées résiduaires industrielles sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de CAP Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

5 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 : Règle générale

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- Par rapport à l'axe des voies :
 - o 12 mètres pour les routes départementales, toutefois cette distance est portée à 25 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 45.
 - o 8 mètres de l'axe des autres voies,
- Par rapport à l'alignement : 5 mètres

6-2 Règle particulière : Pour le secteur UBb au Sud-Est de la rue des Parcs, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

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

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de retrait qui s'y substitue.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur l'une des limites séparatives en respectant par rapport à l'autre limite une marge latérale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- soit en retrait des limites séparatives en respectant des marges de retrait, au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres

Toutefois, les constructions dont la hauteur de façade est supérieure à 6 mètres devront être implantées en retrait. La marge de retrait sera égale à la hauteur mesurée au point le plus haut de la façade située en vis-à-vis de la limite séparative.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 25 mètres définie au 7.1.

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant les marges minimum de retrait suivantes : tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite séparative située en vis-à-vis, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois peuvent être implantées en limite séparative, les constructions dont la hauteur mesurée à l'égout du toit, à l'aplomb de la limite séparative, n'excède pas 3,20 mètres. S'il s'agit d'une construction couverte à deux pentes, la hauteur au faîtage ne devra pas excéder 5 mètres.

7.3. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même unité foncière, elles doivent être implantées en respectant, les unes par rapport aux autres, les marges de retrait suivantes :

- La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'attique, avec un minimum de 6,00 m.
- Toutefois cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'attique, sans être inférieure à 3,00 m dans les cas suivants :
 - o aucune des deux constructions ou parties de construction ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
 - o l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière

Ne sont pas assujetties à cette règle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En **UBa** la hauteur des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'attique, ce qui correspond :

- soit à un rez de chaussée, deux étages et un comble aménageable sur un niveau seulement
- soit à un rez de chaussée, deux étages et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de un mètre minimum par rapport au nu de la façade.

En **UBb**, la hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez de chaussée, un étage et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de un mètre minimum par rapport au nu de la façade.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UB. En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

Rappel :

- **L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent article**, il précise que : l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

I - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine.

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures... Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse :

- celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.
- le dernier étage sera disposé en attique dont la marge de retrait sera de un mètre minimum par rapport au nu de la façade

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Eléments de modénature

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Le traitement commercial des façades ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdites.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « patrimoine remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservées et mis en valeur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.

En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

b) Dispositions applicables aux extensions

Les extensions devront conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée

III – Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux, est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IV - Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures
- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements
- En *façade*

L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de capteurs en allège de fenêtre, en garde corps, ... sera autorisée

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- Pour les constructions nouvelles,
- Pour les extensions de constructions existantes,
- Pour les changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soient créés plus de 4 logements. S'il n'est pas créé plus de 4 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UB. En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

30 % au moins de la surface de l'îlot de propriété doivent être aménagés en jardin et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Dans les espaces paysagers remarquables stricts, toute construction et autres modes d'occupation du sol sont interdits, seuls sont autorisés les aménagements et constructions légères destinés à l'accueil des promeneurs : kiosques, sanitaires...

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Section 3

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UBa, le COS est fixé à 1.

Dans le secteur UBb, le COS est fixé à 0,35, toutefois il est fixé à 0,50 pour les constructions destinées aux commerces, activités hôtelières et activités artisanales. Ces deux COS ne sont pas cumulables.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UR**Quartiers résidentiels**

Secteur URa : quartiers situés au centre de la presqu'île

Secteur URb : quartiers proches du littoral

Rappel : dans la partie de la zone qui est couverte par la ZPPAUP les dispositions de la ZPPAUP sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1**ARTICLE UR 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.
- Les antennes relais

Dans les zones humides repérées comme tel sur le document graphique sont interdites:

- les constructions ou installations ou extension de constructions existantes à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2
- les travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide et notamment :
 1. les comblements, exhaussements et dépôts divers
 2. la création de plans d'eau
 3. les travaux de drainage et, d'une façon générale, toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains
 4. les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles aient une *surface de plancher* inférieure à 300 m²
- Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition que, pour les opérations portant sur la construction de 500 m² de surface de plancher, au-delà, 20 % de la surface créée sera réalisée sous forme de logements locatifs sociaux.
- Les opérations d'aménagements et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupes et permis valant division comporteront 30 % de logements sociaux minimum.

- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² de surface et de 2 mètres de hauteur à condition qu'ils soient liés à une construction ou à un aménagement autorisé.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.
- **Dans les zones humides** repérées comme tel sur le document graphique ne sont autorisées que :
 - Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
 - La mise aux normes environnementales des constructions ou installations existantes lorsque leur localisation répond à une nécessité impérative
 - Les mesures de conservation ou de protection des milieux humides
 - Les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Section 2

ARTICLE UR 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être

aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public. Autant que faire ce peut, la conception du lotissement favorisera en fonction de la topographie du site une desserte gravitaire au réseau public de la zone.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

Eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux usées résiduaires industrielles sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de CAP Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

5 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- Par rapport à l'axe des voies :
 - o 12 mètres pour les routes départementales, toutefois cette distance est portée à 25 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 45.
 - o 8 mètres de l'axe des autres voies,
- Par rapport à l'alignement : 5 mètres

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Implantation par rapport aux Domaine Public Maritime

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) doit respecter une marge de retrait de 20 mètres par rapport à la limite du DPM. Toutefois cette marge est ramenée à 8 mètres pour les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de la mer, notamment celles qui sont liées à la conchyliculture.

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

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de retrait qui s'y substitue.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur l'une des limites séparatives en respectant par rapport à l'autre limite une marge latérale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'attique, avec un minimum de 3 mètres.
- soit en retrait des limites séparatives en respectant des marges de retrait, au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ou à l'attique, avec un minimum de 3 mètres

7.2. Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 25 mètres définie au 7.1.

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant les marges minimum de retrait suivantes : tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite séparative située en vis-à-vis, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'attique, avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois peuvent être implantées en limite séparative, les constructions dont la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'attique, à l'aplomb de la limite séparative, n'excède pas 3,20 mètres. S'il s'agit d'une construction couverte à deux pentes, la hauteur au faîtage ne devra pas excéder 5 mètres.

7.3. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

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

Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UR. En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même unité foncière, elles doivent être implantées en respectant, les unes par rapport aux autres, les marges de retrait suivantes :

- La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'attique, avec un minimum de 6,00 m.
- Toutefois cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'attique, sans être inférieure à 3,00 m dans les cas suivants
 - o aucune des deux constructions ou parties de construction ne comporte des ouvertures créant des vues directes,
 - o l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

Ne sont pas assujetties à cette règle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez de chaussée, un étage et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de un mètre minimum par rapport au nu de la façade.

Toutefois dans une bande de 50 mètres mesurée de part et d'autre de la route du Tour de Cote (RD45) la hauteur est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit, soit un rez-de-chaussée et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UR.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

Rappel :

- **L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent article**, il précise que : l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

I - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures... Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasses,

- celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.
- Le dernier étage sera disposé en attique dont la marge de retrait sera de un mètre minimum par rapport au nu de la façade

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Eléments de modénature

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre.

Façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Le traitement commercial des façades ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdites.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

a) Démolitions :

Pour les constructions situées à l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « patrimoine remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme », la démolition est interdite.

b) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « patrimoine remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.

En cas de pose de volets roulants les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

c) Dispositions applicables aux extensions

Les extensions devront conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée.

III – Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

c) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultation synthétiques sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

a) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IV - Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
 - sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
 - sur les balcons
 - sur les avancées de toitures
- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements
 - En *façade*

L'implantation des capteurs est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de capteurs en allège de fenêtre, en garde corps, ... sera autorisée

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

ARTICLE UR 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux extensions de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soient créés plus de 4 logements. S'il n'est pas créé plus de 4 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UR 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UR.

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicable en plus du présent règlement.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

30 % au moins de la surface de l'îlot de propriété doivent être aménagés en jardin et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain libre

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Section 3

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur URa : le COS est fixé à 0,50 ; toutefois il est fixé à 0,60 pour les constructions destinées aux commerces, aux activités artisanales et aux activités hôtelières.

Dans le secteur URb, le COS est fixé à 0,35 ; toutefois il est fixé à 0,50 pour les constructions destinées aux commerces, aux activités artisanales et aux activités hôtelières.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions destinées aux installations ou équipements collectifs ou destinés au fonctionnement des services publics

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone correspondant à l'emprise des grands équipements collectifs

Rappel : dans la partie de la zone qui est couverte par la ZPPAUP les dispositions de la ZPPAUP sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées

- à l'exploitation agricole ou forestière
- à usage industriel ou d'entrepôt

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

- Sur l'ensemble de la zone sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction.
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² de surface et de 2 mètres de hauteur à condition qu'ils soient liés à une construction ou à un aménagement autorisé.

Section 2

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public. Autant que faire ce peut, la conception du lotissement favorisera en fonction de la topographie du site une desserte gravitaire au réseau public de la zone.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

Eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux usées résiduaires industrielles sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de CAP Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

5 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- par rapport à l'axe des voies :
 - o 12 mètres pour les routes départementales, toutefois cette distance est portée à 25 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 45.
 - o 8 mètres de l'axe des autres voies,
- par rapport à l'alignement : 5 mètres

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant des marges de retrait, au moins égales à 6 mètres

Toutefois, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur est fixée à 10 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Façades commerciales

Les *façades* de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdites.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
 - sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
 - sur les balcons
 - sur les avancées de toitures
- Sur toitures inclinées
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements
 - En *façade*

L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de capteurs en allège de fenêtre, en garde corps, ... sera autorisée

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Doit être planté un arbre de haute tige au minimum pour 200 m² de terrain libre.

En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Section 3**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U AE

Zones d'Activités Economiques (zone artisanale)
Secteur U AEa spécialisé dans les activités conchyliques

Rappel : dans la partie de la zone qui est couverte par la ZPPAUP les dispositions de la ZPPAUP sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE U AE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitation
- Les constructions destinées à l'activité hôtelière

ARTICLE U AE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'activités d'artisanat, de commerce ou d'industrie.
- Dans le secteur U AEa ne sont autorisées que les constructions et installations exigeant la proximité immédiate de la mer.
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² de surface et de 2 mètres de hauteur à condition qu'ils soient liés à une construction ou à un aménagement autorisé.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 2

ARTICLE U AE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

N'est autorisé qu'un seul accès par parcelle.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U AE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public. Autant que faire ce peut, la conception du lotissement favorisera en fonction de la topographie du site une desserte gravitaire au réseau public de la zone.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

Eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux usées résiduaires industrielles sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de CAP Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés où égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

5 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U AE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U AE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement.

La marge de retrait minimum est fixée à :

- 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques
- 8 mètres par rapport au domaine public maritime à condition que les constructions nouvelles soient situées à proximité des constructions existantes. Toutefois, il est rappelé que la servitude de passage des piétons le long du littoral, instituée par l'article L 160.6 du Code de l'Urbanisme, devra être respectée.
- 15 mètres à partir de la limite du domaine SNCF sauf pour les locaux de service qui lui sont propres.

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Implantation par rapport aux Domaine Public Maritime

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) doit respecter une marge de retrait de 20 mètres par rapport à la limite du DPM. Toutefois cette marge est ramenée à 8 mètres pour les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de la mer, notamment celles qui sont liées à la conchyliculture.

ARTICLE U AE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La marge minimum de retrait est fixée à la moitié de la hauteur de la construction située en vis-à-vis de la limite, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Pour les constructions destinées aux entrepôts, commerces, industrie ou artisanat, une distance de 5 mètres pourra être exigée.

Toutefois des implantations en limite séparative sont admises si elles satisfont à certaines prescriptions de sécurité (murs séparatifs coupe-feu, hauteurs faibles).

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE U AE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60 % de la superficie du terrain.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U AE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U AE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les *façades* latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Constructions

Les *façades* latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles. Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

- la volumétrie et les formes du bâti devront être simples et en lien avec l'existant, elles pourront s'inspirer du vocabulaire architectural des constructions de type « salorge »
- sera recherchée la sobriété dans le choix des matériaux et des couleurs qui devront participer à l'image du site, la construction bois est préconisée
- l'utilisation des couleurs devra être mesurée avec deux teintes au maximum par construction
- les éventuels décrochés de façade ne seront pas des artifices, mais ils résulteront de l'organisation interne des bâtiments. Ces décrochés pourront présenter un changement de nature de matériaux
- Sur le volume principal, sont préconisées les toitures à deux pentes bien intégrées dans la volumétrie générale de la construction. Ces toitures pourront être équipées de dispositifs d'utilisation des énergies renouvelables.

Clôtures :

- les clôtures en limites séparatives seront constituées de grillage d'une hauteur maximum de deux mètres doublé d'une haie vive dont les végétaux seront choisis parmi les essences locales

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Façades commerciales

Les *façades* de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdites.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
 - sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
 - sur les balcons
 - sur les avancées de toitures
- Sur toitures inclinées
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

- En façade

L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de capteurs en allège de fenêtre, en garde corps, ... sera autorisée

ARTICLE U AE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE U AE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION

Les surfaces libres de toute construction seront aménagées en espaces verts dans la mesure du possible. Les parkings ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 2 places de parking.

- les haies devront être composées d'essences diverses (voir en annexe)
- l'espace résiduel (hors construction et stockage) devra être engazonné

En limite séparative et en bordure de voies, des haies vives et des rideaux de végétation devront être aménagés, de manière à masquer les divers dépôts et installations.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Les unités foncières au contact de l'emprise ferroviaire doivent comporter une clôture mur, barrière à claire voie, grillage.

Section 3

ARTICLE U AE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

ZONE PORTUAIRE

Zone destinée à recevoir des équipements nautiques et terrestres liés à l'activité du port

Sont définis deux secteurs :

- le secteur UPa plus spécialement destiné aux activités de pêche et à la Capitainerie du Port de Plaisance.
- le secteur UPb plus spécialement destiné aux activités de construction et d'entretien naval.

Rappel : cette zone est couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article UP 2.
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² de surface et de 2 mètres de hauteur à condition qu'ils soient liés à une construction ou à un aménagement autorisé.

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

Ne sont admises que les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, aux commerces, à l'entrepôt ainsi que les constructions destinées aux équipements collectifs ou installations destinées au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient liés aux activités nautiques ou terrestres (activités culturelles...), notamment aux activités du port de pêche ou de plaisance.

Rappel : Tout projet concernant le domaine public portuaire doit être soumis au préalable, pour avis, au Conseil Général de la Loire Atlantique, autorité compétente.

Section 2

ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent respecter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Rappel : aucune entrave ne doit être apportée à la libre circulation des piétons le long du littoral sur le passage institué par l'article L 160.6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public. Autant que faire ce peut, la conception du lotissement favorisera en fonction de la topographie du site une desserte gravitaire au réseau public de la zone.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

Eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux usées résiduaires industrielles sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de CAP Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

5 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées seront implantées à l'intérieur d'une enveloppe définie par un recul de 7 m à partir des limites extérieures du terre-plein.

Implantation par rapport aux Domaine Public Maritime

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) doit respecter une marge de retrait de 20 mètres par rapport à la limite du DPM. Toutefois cette marge est ramenée à 8 mètres pour les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de la mer, notamment celles qui sont liées à la conchyliculture.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à la hauteur de la façade implantée en vis à vis de la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à :

Zone UP et secteur UPa : 8,5 mètres au point le plus haut

Secteur UPb : 10 mètres au point le plus haut

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : cette zone étant entièrement couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement, les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions sont fixées par la ZPPAUP

Rappel : selon l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Section 3

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Zones à urbaniser, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU. Le règlement n'est donc pas défini, il le sera lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, par une modification ou une révision du PLU, sur la base du projet qui sera élaboré.

Rappel : dans la partie de la zone qui est couverte par la ZPPAUP, les dispositions de la ZPPAUP sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE 1 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites

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

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2

ARTICLE 3 AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 4 AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 5 AU - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 AU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 12 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 13 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Section 3

ARTICLE 14 AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUr

Zone destinée à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics.

Rappel : cette zone est couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE AUr 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.
- Les antennes relais

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

- Les constructions à usage d'habitation collective ou individuelle, à condition que, sur l'ensemble de la zone soient réalisés au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Pour les opérations portant sur la construction de 500 m2 de surface de plancher, au-delà, 20 % de la surface créée sera réalisée sous forme de logements locatifs sociaux.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions à usage d'hôtellerie ou de para hôtellerie
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² de surface et de 2 mètres de hauteur à condition qu'ils soient liés à une construction ou à un aménagement autorisés.

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans les orientations particulières d'aménagement applicables à la zone.

- Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition que, pour les opérations portant sur la construction de 500 m2 de surface de plancher, au-delà, 20 % de la surface créée sera réalisée sous forme de logements locatifs sociaux.

- Les opérations d'aménagements et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupes et permis valant division comporteront 30 % de logements sociaux minimum.

Section 2

ARTICLE AUr 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques tels que les postes de transformation..., ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE AUr 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

Eaux résiduaires industrielles

Le traitement des eaux usées résiduaires industrielles sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de CAP Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées résiduaires non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débarrassées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

5 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. En cas de retrait, elles devront respecter une distance minimale de retrait de 1 mètre par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les locaux techniques...

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.
- Si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade avec un minimum de 2 mètres.

Les modalités de calcul de la hauteur de la façade (H) ainsi que de la marge de retrait (L) sont précisées en annexe du présent règlement.

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

- Si l'une des façades située en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 3 mètres.
- Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues directes, les constructions doivent être implantées en respectant une distance les unes par rapport aux autres au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 2 mètres.

Les modalités de calcul de la hauteur de la façade (H) ainsi que de la marge de retrait (L) sont précisées en annexe du présent règlement.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50 % de la surface de la parcelle.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AUr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez de chaussée, un étage et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de un mètre minimum par rapport au nu de la façade.
-

Toutefois pour les constructions implantées parallèlement à la rue de Rervaudu, au nord de la rue, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'égout du toit, soit un rez de chaussée et des combles aménageables.

ARTICLE AUr 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel :

- **L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent article**, il précise que : l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

I - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures... Les édifices et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs,

gainés de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasses :

- celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité
- Le dernier étage sera disposé en attique dont la marge de retrait sera de un mètre minimum par rapport au nu de la façade

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Eléments de modénature

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre.

II– Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

d) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables

- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux, est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultation synthétiques sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » ou sur le schéma des orientations d'aménagement sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

a) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

Ne sont pas assujetties à l'ensemble de ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

III - Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
 - sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
 - sur les balcons
 - sur les avancées de toitures
- Sur toitures inclinées
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements
 - En *façade*

L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces panneaux soient intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ... sera autorisée

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

ARTICLE AUr 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUr 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. Cette proportion est fixée à 30% de la surface de la parcelle.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain.

En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Section 3

ARTICLE AUr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,60

Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 9 : REGLEMENT DE LA ZONE N

Zone Naturelle protégée

Rappel : cette zone est couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, toutes les constructions et modes d'utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2

Dans les zones humides repérées comme tel sur le document graphique sont interdites:

- les constructions ou installations ou extension de constructions existantes à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2
- les travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide et notamment :
 1. les comblements, exhaussements et dépôts divers
 2. la création de plans d'eau
 3. les travaux de drainage et, d'une façon générale, toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains
 4. les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

Dans toute la zone :

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

Dans les espaces paysagers remarquables stricts, toute construction et autres modes d'occupation du sol sont interdits, seuls sont autorisés les aménagements et constructions légères destinés à l'accueil des promeneurs : kiosques, sanitaires...

- Les aires nouvelles de stationnement implantées en espace naturel, nécessitées par les besoins de la fréquentation touristique du site, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40 places, soit 1 000 m².

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

- Dans les zones humides repérées comme tel sur le document graphique ne sont autorisées que :
 - Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
 - La mise aux normes environnementales des constructions ou installations existantes lorsque leur localisation répond à une nécessité impérative
 - Les mesures de conservation ou de protection des milieux humides
 - Les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Section 2

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et en tous temps des véhicules contre l'incendie.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

4 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- Par rapport à l'axe des voies :
 - o 12 mètres pour les routes départementales, toutefois cette distance est portée à 25 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 45.
 - o 8 mètres de l'axe des autres voies,
- Par rapport à l'*alignement* : 5 mètres

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Implantation par rapport aux Domaine Public Maritime

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) doit respecter une marge de retrait de 20 mètres par rapport à la limite du DPM. Toutefois cette marge est ramenée à 8 mètres pour les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de la mer, notamment celles qui sont liées à la conchyliculture.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'attique sans être inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Les constructions implantées en retrait les unes par rapport aux autres doivent respecter une distance de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 5 mètres.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « patrimoine remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La réhabilitation, la reconstruction ou la création de murets traditionnels de pierre sèche accompagnant des chemins existants ou à créer, sont préconisées.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultations synthétique sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, sans déborder des limites de zone ou de secteur comprenant les équipements auxquels se rattachent les besoins en stationnement.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dispositions applicables aux plantations

- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites. Dans le couloir de vue porté au document graphique, les plantations nouvelles sont interdites. Toutefois est autorisée la réhabilitation ou de la création de haies traditionnelles.

- En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.
- Les parkings doivent comporter des aménagements paysagers (haies épaisses, murets de pierre sèche) destinés à en atténuer l'impact visuel dans la zone.
- Les aménagements destinés à la séparation des espaces automobiles ou piétons, les mobiliers d'accompagnement, doivent être réalisés le plus discrètement possible. Les rails de sécurité métalliques sont interdits.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Dans les espaces paysagers remarquables stricts, toute construction et autres modes d'occupation du sol sont interdits, seuls sont autorisés les aménagements et constructions légères destinés à l'accueil des promeneurs : kiosques, sanitaires...

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 10 : REGLEMENT DE LA ZONE Na

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où certaines constructions sont autorisées : Zone naturelle protégée de la corniche naturelle

Rappel : cette zone est partiellement couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Na, toutes les constructions et modes d'utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2

Dans les zones humides repérées comme tel sur le document graphique sont interdites:

- les constructions ou installations ou extension de constructions existantes à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2
- les travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide et notamment :
 1. les comblements, exhaussements et dépôts divers
 2. la création de plans d'eau
 3. les travaux de drainage et, d'une façon générale, toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains
 4. les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

Les aménagements légers suivants sont autorisés à condition que leur localisation et leur aspect extérieur ne dénature pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentées ni bitumées
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public
- Les postes d'observation de la faune
- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité si leur localisation est rendue indispensable par l'importance et la fréquentation du public
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation du public et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier sans que cela n'induisse un accroissement des capacités de stationnement, et à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
- Les constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau liées aux activités traditionnellement implantées dans la zone, comme par exemple les activités conchyliques, si leur localisation est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine classés ou localisés dans un site inscrit.
- **Dans les espaces paysagers remarquables stricts**, toute construction et autres modes d'occupation du sol sont interdits, seuls sont autorisés :
 - les aménagements et constructions légères destinés à l'accueil des promeneurs : kiosques, sanitaires...
 - Les aires nouvelles de stationnement implantées en espace naturel, nécessitées par les besoins de la fréquentation touristique du site, à condition qu'elles n'excèdent pas 40 places, soit 1 000 m².

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.
- **Dans les zones humides** repérées comme tel sur le document graphique ne sont autorisées que :
 - Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
 - La mise aux normes environnementales des constructions ou installations existantes lorsque leur localisation répond à une nécessité impérieuse
 - Les mesures de conservation ou de protection des milieux humides
 - Les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Section 2

ARTICLE Na 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et en tous temps des véhicules contre l'incendie.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.

ARTICLE Na 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie. Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

4 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Na 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

1- Implantation par rapport aux voies

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- Par rapport à l'axe des voies :
 - o 12 mètres pour les routes départementales, toutefois cette distance est portée à 25 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 45.
 - o 8 mètres de l'axe des autres voies,
- Par rapport à *l'alignement* : 5 mètres

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

2- Implantation par rapport aux Domaine Public Maritime

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) doit respecter une marge de retrait de 20 mètres par rapport à la limite du DPM. Toutefois cette marge est ramenée à 8 mètres pour les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de la mer, notamment celles qui sont liées à la conchyliculture.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'attique sans être inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Les constructions implantées en retrait les unes par rapport aux autres doivent respecter une distance de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE Na 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE Na 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique.

ARTICLE Na 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de toitures terrasses celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

En cas de création de nouveaux percements, ceux ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les extensions devront conçues et réalisée :

- Soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- Soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée

Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La réhabilitation, la reconstruction ou la création de murets traditionnels de pierre sèche accompagnant des chemins existants ou à créer, sont préconisées.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultations synthétique sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Na 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, sans déborder des limites de zone ou de secteur comprenant les équipements auxquels se rattachent les besoins en stationnement.

ARTICLE Na 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dispositions applicables aux plantations

- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites. Dans le couloir de vue porté au document graphique, les plantations nouvelles sont interdites. Toutefois est autorisée la réhabilitation ou de la création de haies traditionnelles.

Les boisements, alignements d'arbres ou plantations diverses arbustives sont interdits. Seul est possible le remplacement ou la confortation de la végétation existante avec la préservation de son aspect spontané.

- En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Dispositions applicables en cas de création de parkings ou d'aménagement de voirie

- Les parkings doivent comporter des aménagements paysagers (haies épaisses, murets de pierre sèche) destinés à en atténuer l'impact visuel dans la zone.
- Les aménagements destinés à la séparation des espaces automobiles ou piétons, les mobiliers d'accompagnement, doivent être réalisés le plus discrètement possible. Les rails de sécurité métalliques sont interdits.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Dans les espaces paysagers remarquables stricts, toute construction et autres modes d'occupation du sol sont interdits, seuls sont autorisés les aménagements et constructions légères destinés à l'accueil des promeneurs : kiosques, sanitaires...

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3

ARTICLE Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 11 : REGLEMENT DE LA ZONE Nb

Zone Naturelle protégée

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où certaines constructions sont autorisées : espaces naturels Mont Lentigo et Mont Esprit

Rappel : cette zone est couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1**ARTICLE Nb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone Nb, toutes les constructions et modes d'utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2

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

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

Les constructions à usage de restauration et d'équipements sanitaires ou d'accueil d'activités de loisirs à condition que la *surface de plancher* de ces établissements n'excède pas 100 m² pour chacun des sites concernés du Mont Lénigo et du Mont Esprit et à condition qu'ils fassent l'objet d'un projet d'implantation, d'architecture et de composition paysagère

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 2**ARTICLE Nb 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et en tous temps des véhicules contre l'incendie.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.

ARTICLE Nb 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

4 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.
La marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres de l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'attique sans être inférieure à 5 mètres.

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

Les constructions implantées en retrait les unes par rapport aux autres doivent respecter une distance de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 5 mètres.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE Nb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique

ARTICLE Nb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de toitures terrasses celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

ARTICLE Nb 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, sans déborder des limites de zone ou de secteur comprenant les équipements auxquels se rattachent les besoins en stationnement.

ARTICLE Nb 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dispositions applicables aux plantations

- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites.
- En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.
- Les parkings doivent comporter des aménagements paysagers (haies épaisses, murets de pierre sèche) destinés à en atténuer l'impact visuel dans la zone.
- Les aménagements destinés à la séparation des espaces automobiles ou piétons, les mobiliers d'accompagnement, doivent être réalisés le plus discrètement possible. Les rails de sécurité métalliques sont interdits.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 3

ARTICLE Nb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 12 : REGLEMENT DE LA ZONE Nd

Zone Naturelle protégée

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où certaines constructions sont autorisées : villages de vacances, camping et activités de loisirs

Rappel : cette zone est couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1**ARTICLE Nd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone Nd, toutes les constructions et modes d'utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2

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

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'ensemble de l'emprise au sol existante pour chaque secteur Nd, à la date d'application du présent règlement.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 2

ARTICLE Nd 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et en tous temps des véhicules contre l'incendie.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.

ARTICLE Nd 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

4 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

1- Implantation par rapport aux voies

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- Par rapport à l'axe des voies :
 - o 12 mètres pour les routes départementales, toutefois cette distance est portée à 25 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 45.
 - o 8 mètres de l'axe des autres voies,
- Par rapport à l'*alignement* : 5 mètres

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

2- Implantation par rapport aux Domaine Public Maritime

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) doit respecter une marge de retrait de 20 mètres par rapport à la limite du DPM. Toutefois cette marge est ramenée à 8 mètres pour les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de la mer, notamment celles qui sont liées à la conchyliculture.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'attique sans être inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Les constructions implantées en retrait les unes par rapport aux autres doivent respecter une distance de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle (cf art 2)

ARTICLE Nd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez de chaussée, un étage et un étage en attique.

ARTICLE Nd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

I - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de toitures terrasses :

- celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.
- Le dernier étage sera disposé en attique dont la marge de retrait sera de un mètre minimum par rapport au nu de la façade

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « patrimoine remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes. En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur

b) Dispositions applicables aux extensions

Les extensions devront conçues et réalisée :

- Soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- Soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée

III – Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La réhabilitation, la reconstruction ou la création de murets traditionnels de pierre sèche accompagnant des chemins existants ou à créer, sont préconisées.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultations synthétique sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IV - Dispositions diverses

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures

- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

- En façade

L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces panneaux soient intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ... sera autorisée

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

ARTICLE Nd 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, sans déborder des limites de zone ou de secteur comprenant les équipements auxquels se rattachent les besoins en stationnement.

ARTICLE Nd 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dispositions applicables aux plantations

- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites. Dans le couloir de vue porté au document graphique, les plantations nouvelles sont interdites. Toutefois est autorisée la réhabilitation ou de la création de haies traditionnelles.
- Des haies épaisses, destinées à dissimuler les caravanes, hébergements et installations des terrains de camping, doivent être constituées en limite des terrains compris dans chaque secteur avec une épaisseur minimale de 5 mètres.
- En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Dispositions applicables en cas de création de parkings ou d'aménagement de voirie :

- Les parkings doivent comporter des aménagements paysagers (haies épaisses, murets de pierre sèche) destinés à en atténuer l'impact visuel dans la zone.

- Les aménagements destinés à la séparation des espaces automobiles ou piétons, les mobiliers d'accompagnement, doivent être réalisés le plus discrètement possible. Les rails de sécurité métalliques sont interdits.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 3

ARTICLE Nd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 13 : REGLEMENT DE LA ZONE Ne

Zone Naturelle protégée

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où certaines constructions sont autorisées :
anciens marais de Saint Goustan, site de Penn Avel

Rappel : cette zone est couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE Ne 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Ne, toutes les constructions et modes d'utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2.

Dans les zones humides repérées comme tel sur le document graphique sont interdites :

- les constructions ou installations ou extension de constructions existantes à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2
- les travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide et notamment :
 1. les comblements, exhaussements et dépôts divers
 2. la création de plans d'eau
 3. les travaux de drainage et, d'une façon générale, toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains
 4. les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

Dans toute la zone :

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

L'extension des constructions existantes dans la limite de 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol totale existante à la date d'application du présent règlement.

La réalisation de bassins couverts est interdite.

Toutefois sur le secteur Ne « Penn Avel », aucune extension n'est autorisée.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.
- **Dans les zones humides** repérées comme tel sur le document graphique ne sont autorisées que :
 - Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
 - La mise aux normes environnementales des constructions ou installations existantes lorsque leur localisation répond à une nécessité impérative
 - Les mesures de conservation ou de protection des milieux humides
 - Les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Section 2

ARTICLE Ne 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et en tous temps des véhicules contre l'incendie.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.

ARTICLE Ne 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débarrassées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

4 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ne 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ne 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- Par rapport à l'axe des voies :
 - o 12 mètres pour les routes départementales, toutefois cette distance est portée à 25 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 45.
 - o 8 mètres de l'axe des autres voies,
- Par rapport à l'*alignement* : 5 mètres

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'attique sans être inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Les constructions implantées en retrait les unes par rapport aux autres doivent respecter une distance de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ne 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle (cf art 2)

ARTICLE Ne 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez de chaussée, un étage et un étage en attique.

ARTICLE Ne 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

I - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de toitures terrasses :

- celles-ci seront de préférence végétalisées et les édifices devront être dissimulés par un dispositif de qualité.
- Le dernier étage sera disposé en attique dont la marge de retrait sera de un mètre minimum par rapport au nu de la façade

b) Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « patrimoine remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes. En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur

b) Dispositions applicables aux extensions

Les extensions devront conçues et réalisée :

- Soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- Soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée

III - Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures

- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

- En *façade*

L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces panneaux soient intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ... sera autorisée

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

IV – Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La réhabilitation, la reconstruction ou la création de murets traditionnels de pierre sèche accompagnant des chemins existants ou à créer, sont préconisées.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables

- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultations synthétique sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ne 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, sans déborder des limites de zone ou de secteur comprenant les équipements auxquels se rattachent les besoins en stationnement.

ARTICLE Ne 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dispositions applicables aux plantations

- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites. Dans le couloir de vue porté au document graphique, les plantations nouvelles sont interdites. Toutefois est autorisée la réhabilitation ou de la création de haies traditionnelles.
- Seuls sont autorisés les aménagements d'espaces naturels concourant à la restauration des zones humides. Tout comblement de plan d'eau ou vasière existant doit être justifié par la mise en œuvre d'un plan de réaménagement aquacole ou de restauration du marais et de l'équilibre hydrologique du milieu.
- En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Dispositions applicables en cas de création de parkings ou d'aménagement de voirie :

- Les parkings doivent comporter des aménagements paysagers (haies épaisses, murets de pierre sèche) destinés à en atténuer l'impact visuel dans la zone.
- Les aménagements destinés à la séparation des espaces automobiles ou piétons, les mobiliers d'accompagnement, doivent être réalisés le plus discrètement possible. Les rails de sécurité métalliques sont interdits.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3

ARTICLE Ne 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 14 : REGLEMENT DE LA ZONE Nf

Zone Naturelle protégée

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où certaines constructions sont autorisées : parking et équipements liés

Rappel : cette zone est couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE Nf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Nf, toutes les constructions et modes d'utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les antennes relais, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Toutefois sur la Grande Jonchère toute construction nouvelle est interdite.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 2

ARTICLE Nf 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou

pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et en tous temps des véhicules contre l'incendie.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.

ARTICLE N° 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

4 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- Par rapport à l'axe des voies :
 - o 12 mètres pour les routes départementales, toutefois cette distance est portée à 25 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 45.
 - o 8 mètres de l'axe des autres voies,
- Par rapport à *l'alignement* : 5 mètres

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'attique sans être inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Les constructions implantées en retrait les unes par rapport aux autres doivent respecter une distance de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle (cf art 2)

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez de chaussée, un étage et un étage en attique.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

I - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de toitures terrasses :

- celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.
- Le dernier étage sera disposé en attique dont la marge de retrait sera de un mètre minimum par rapport au nu de la façade

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « patrimoine remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.
En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur

b) Dispositions applicables aux extensions

Les extensions devront conçues et réalisée :

- Soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- Soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée

III – Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La réhabilitation, la reconstruction ou la création de murets traditionnels de pierre sèche accompagnant des chemins existants ou à créer, sont préconisées.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultations synthétique sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IV - Dispositions diverses

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures

- **Sur toitures inclinées**

- ils ne devront pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
- ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

- **En *façade***

L'implantation des panneaux est autorisée en *façade* ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces panneaux soient intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ... sera autorisée

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

ARTICLE Nf 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, sans déborder des limites de zone ou de secteur comprenant les équipements auxquels se rattachent les besoins en stationnement.

ARTICLE Nf 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dispositions applicables aux plantations

- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites. Dans le couloir de vue porté au document graphique, les plantations nouvelles sont interdites. Toutefois est autorisée la réhabilitation ou de la création de haies traditionnelles.
- En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 3

ARTICLE Nf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 15 : REGLEMENT DE LA ZONE Ng

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où certaines constructions sont autorisées : golf

Rappel : cette zone est couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE Ng 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Ng, toutes les constructions et modes d'utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2

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

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les antennes relais, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol totale existante à la date d'application du présent règlement.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 2

ARTICLE Ng 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et en tous temps des véhicules contre l'incendie.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.

ARTICLE Ng 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

4 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ng 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ng 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

1- Implantation par rapport aux voies

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- Par rapport à l'axe des voies :
 - o 12 mètres pour les routes départementales, toutefois cette distance est portée à 25 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 45.
 - o 8 mètres de l'axe des autres voies,
- Par rapport à *l'alignement* : 5 mètres

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

2- Implantation par rapport aux Domaine Public Maritime

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) doit respecter une marge de retrait de 20 mètres par rapport à la limite du DPM. Toutefois cette marge est ramenée à 8 mètres pour les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de la mer, notamment celles qui sont liées à la conchyliculture.

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

En cas de retrait, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'attique sans être inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Les constructions implantées en retrait les unes par rapport aux autres doivent respecter une distance de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ng 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

il n'est pas fixé de règle (cf art 2)

ARTICLE Ng 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez de chaussée, un étage et un étage en attique.

ARTICLE Ng 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

I - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de toitures terrasses :

- celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.
- Le dernier étage sera disposé en attique dont la marge de retrait sera de un mètre minimum par rapport au nu de la façade

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « patrimoine remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes. En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur

b) Dispositions applicables aux extensions

Les extensions devront conçues et réalisée :

- Soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- Soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée

III – Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La réhabilitation, la reconstruction ou la création de murets traditionnels de pierre sèche accompagnant des chemins existants ou à créer, sont préconisées.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultations synthétique sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IV - Dispositions diverses

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
 - sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
 - sur les balcons
 - sur les avancées de toitures
- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements
 - En *façade*

L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces panneaux soient intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ... sera autorisée

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

ARTICLE Ng 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, sans déborder des limites de zone ou de secteur comprenant les équipements auxquels se rattachent les besoins en stationnement.

ARTICLE Ng 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dispositions applicables aux plantations

- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites. Dans le couloir de vue porté au document graphique, les plantations nouvelles sont interdites. Toutefois est autorisée la réhabilitation ou de la création de haies traditionnelles.
- En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.
- Les parkings doivent comporter des aménagements paysagers (haies épaisses, murets de pierre sèche) destinés à en atténuer l'impact visuel dans la zone.
- Les aménagements destinés à la séparation des espaces automobiles ou piétons, les mobiliers d'accompagnement, doivent être réalisés le plus discrètement possible. Les rails de sécurité métalliques sont interdits.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3**ARTICLE Ng 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 16 : REGLEMENT DE LA ZONE Nh

Hôtellerie, parahôtellerie

Rappel : cette zone est couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1**ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone Nh, toutes les constructions et modes d'utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2

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

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les antennes relais, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les équipements nécessités par les réseaux publics et les ouvrages en mer ou ceux destinés à la protection du littoral, la lutte contre l'érosion

Secteur Nh : est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 5 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol totale existante à la date d'application du présent règlement.

Secteur Nh1 : est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. Les éventuelles extensions ne devront pas être localisées entre les constructions existantes et la plage.

Sur l'ensemble de la zone dans les espaces paysagers remarquables stricts :

- toute construction et autres modes d'occupation du sol sont interdits, seuls sont autorisés les aménagements et constructions légères destinés à l'accueil des promeneurs : kiosques, sanitaires...
- Les aires nouvelles de stationnement implantées en espace naturel, nécessités par les besoins de la fréquentation touristique du site, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40 places, soit 1 000 m².

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 2

ARTICLE Nh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et en tous temps des véhicules contre l'incendie.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.

ARTICLE Nh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

4 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

1- Implantation par rapport aux voies

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- Par rapport à l'axe des voies :
 - o 12 mètres pour les routes départementales, toutefois cette distance est portée à 25 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 45.
 - o 8 mètres de l'axe des autres voies,
- Par rapport à l'*alignement* : 5 mètres

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

2- Implantation par rapport aux Domaine Public Maritime

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) doit respecter une marge de retrait de 20 mètres par rapport à la limite du DPM. Toutefois cette marge est ramenée à 8 mètres pour les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de la mer, notamment celles qui sont liées à la conchyliculture.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'attique sans être inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Les constructions implantées en retrait les unes par rapport aux autres doivent respecter une distance de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle (cf art 2)

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez de chaussée, un étage et un étage en attique.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

I - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de toitures terrasses :

- celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.
- Le dernier étage sera disposé en attique dont la marge de retrait sera de un mètre minimum par rapport au nu de la façade

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « patrimoine remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes. En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur

b) Dispositions applicables aux extensions

Les extensions devront conçues et réalisée :

- Soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- Soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée

III – Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La réhabilitation, la reconstruction ou la création de murets traditionnels de pierre sèche accompagnant des chemins existants ou à créer, sont préconisées.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.
-

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultations synthétique sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IV - Dispositions diverses**Les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures

- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

- En façade

L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces panneaux soient intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ... sera autorisée

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

ARTICLE Nh 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, sans déborder des limites de zone ou de secteur comprenant les équipements auxquels se rattachent les besoins en stationnement.

ARTICLE Nh 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dispositions applicables aux plantations

- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites. Dans le couloir de vue porté au document graphique, les plantations nouvelles sont interdites. Toutefois est autorisée la réhabilitation ou de la création de haies traditionnelles.
- Dans les secteurs Na, les boisements, alignements d'arbres ou plantations diverses arbustives
- En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.
-

Toutefois dans les espaces paysagers remarquables stricts, toute construction et autres modes d'occupation du sol sont interdits, seuls sont autorisés les aménagements et constructions légères destinés à l'accueil des promeneurs : kiosques, sanitaires...

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3**ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 17 : REGLEMENT DE LA ZONE Nj

Zone Naturelle protégée

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où certaines constructions sont autorisées :
Constructions à usage d'habitations

Rappel : cette zone est couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1**ARTICLE Nj 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone Nj, toutes les constructions et modes d'utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2

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

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les antennes relais, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les équipements nécessités par les réseaux publics et les ouvrages en mer ou ceux destinés à la protection du littoral, la lutte contre l'érosion
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à leur emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.

Toutefois :

Sur l'ensemble de la zone dans les espaces paysagers remarquables stricts, toute construction et autres modes d'occupation du sol sont interdits, seuls sont autorisés les aménagements et constructions légères destinés à l'accueil des promeneurs : kiosques, sanitaires...

- Les aires nouvelles de stationnement implantées en espace naturel, nécessitées par les besoins de la fréquentation touristique du site, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40 places, soit 1 000 m².

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 2

ARTICLE Nj 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et en tous temps des véhicules contre l'incendie.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.

ARTICLE Nj 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

4 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nj 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nj 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

1- Implantation par rapport aux voies

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.

La marge minimum de retrait est fixée à :

- Par rapport à l'axe des voies :
 - o 12 mètres pour les routes départementales, toutefois cette distance est portée à 25 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 45.
 - o 8 mètres de l'axe des autres voies,
- Par rapport à l'*alignement* : 5 mètres

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

2- Implantation par rapport aux Domaine Public Maritime

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) doit respecter une marge de retrait de 20 mètres par rapport à la limite du DPM. Toutefois cette marge est ramenée à 8 mètres pour les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de la mer, notamment celles qui sont liées à la conchyliculture.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'attique sans être inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Les constructions implantées en retrait les unes par rapport aux autres doivent respecter une distance de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nj 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle (cf art 2)

ARTICLE Nj 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez de chaussée, un étage et un étage en attique.

ARTICLE Nj 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

I - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de toitures terrasses :

- celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.
- Le dernier étage sera disposé en attique dont la marge de retrait sera de un mètre minimum par rapport au nu de la façade

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « patrimoine remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes. En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur

b) Dispositions applicables aux extensions

Les extensions devront conçues et réalisée :

- Soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- Soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée

III – Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La réhabilitation, la reconstruction ou la création de murets traditionnels de pierre sèche accompagnant des chemins existants ou à créer, sont préconisées.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.
-

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultations synthétique sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IV - Dispositions diverses**Les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures

- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

- En façade

L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces panneaux soient intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ... sera autorisée

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

ARTICLE Nj 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, sans déborder des limites de zone ou de secteur comprenant les équipements auxquels se rattachent les besoins en stationnement.

ARTICLE Nj 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dispositions applicables aux plantations

- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites. Dans le couloir de vue porté au document graphique, les plantations nouvelles sont interdites. Toutefois est autorisée la réhabilitation ou de la création de haies traditionnelles.
- En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.
-

Dans les espaces paysagers remarquables stricts, toute construction et autres modes d'occupation du sol sont interdits, seuls sont autorisés les aménagements et constructions légères destinés à l'accueil des promeneurs : kiosques, sanitaires...

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3**ARTICLE Nj 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 18 : REGLEMENT DE LA ZONE Nk

Zone Naturelle protégée

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où certaines constructions sont autorisées :
Elle comprend deux secteurs : Nk 1 : Centre équestre et Nk 2 constructions d'intérêt environnemental

Rappel : cette zone est couverte par la ZPPAUP dont les dispositions sont applicables en plus du présent règlement.

Section 1

ARTICLE Nk 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Nk, toutes les constructions et modes d'utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2

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

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les antennes relais, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **En secteur Nk 1:** les équipements et installations liées aux activités équestres ainsi que les logements nécessités par la surveillance et les impératifs de gestion des équipements et installation autorisés, uniquement sous la forme d'extension de construction existante dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.
- **En secteur Nk 2:** les équipements et installations liées aux activités environnementales ainsi que les logements nécessités par la surveillance et les impératifs de gestion des équipements et installation autorisés, uniquement sous la forme d'extension de construction existante dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.

Toutefois :

- **sur l'ensemble de la zone dans les espaces paysagers remarquables stricts**, toute construction et autres modes d'occupation du sol sont interdits, seuls sont autorisés les aménagements et constructions légères destinés à l'accueil des promeneurs : kiosques, sanitaires...
 - Les aires nouvelles de stationnement implantées en espace naturel, nécessités par les besoins de la fréquentation touristique du site, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 40 places, soit 1 000 m².

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs»,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Section 2**ARTICLE Nk 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et en tous temps des véhicules contre l'incendie.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.

ARTICLE Nk 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

2 – Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE et par le SCOT.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Pour les constructions destinées aux habitations comprenant au moins 3 logements, doit être réalisé un local de stockage des bacs de collecte des déchets

4 - Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nk 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nk 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

1- Implantation par rapport aux voies

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer.
La marge minimum de retrait est fixée à :

- Par rapport à l'axe des voies :
 - o 12 mètres pour les routes départementales, toutefois cette distance est portée à 25 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 45.
 - o 8 mètres de l'axe des autres voies,
- Par rapport à l'*alignement* : 5 mètres

Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 15 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

2- Implantation par rapport aux Domaine Public Maritime

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) doit respecter une marge de retrait de 20 mètres par rapport à la limite du DPM. Toutefois cette marge est ramenée à 8 mètres pour les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de la mer, notamment celles qui sont liées à la conchyliculture.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'attique sans être inférieure à 5 mètres.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Les constructions implantées en retrait les unes par rapport aux autres doivent respecter une distance de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nk 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle (cf art 2)

ARTICLE Nk 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique ce qui correspond :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et des combles, les combles pouvant être habitables sur un seul niveau.
- soit à un rez de chaussée, un étage et un étage en attique.

ARTICLE Nk 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Conformément au Règlement de la Voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

I - Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

En cas de toitures terrasses :

- celles-ci seront de préférence végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.
- Le dernier étage sera disposé en attique dont la marge de retrait sera de un mètre minimum par rapport au nu de la façade

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « patrimoine remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes. En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur

b) Dispositions applicables aux extensions

Les extensions devront conçues et réalisée :

- Soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- Soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée

III – Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La réhabilitation, la reconstruction ou la création de murets traditionnels de pierre sèche accompagnant des chemins existants ou à créer, sont préconisées.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux ; est préconisée la brande ou le bois, les matériaux d'occultations synthétique sont interdits.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage comme « élément de paysage » sont protégés, leur démolition est interdite, seuls sont autorisés les aménagements d'ouvertures déjà existantes pour la mise aux normes des accès aux parcelles ou aux constructions.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton (palplanche) est interdite.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IV - Dispositions diverses

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures

- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

- En *façade*

L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces panneaux soient intégrés dans la composition architecturale de la *façade* et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ... sera autorisée

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

ARTICLE Nk 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, sans déborder des limites de zone ou de secteur comprenant les équipements auxquels se rattachent les besoins en stationnement.

ARTICLE Nk 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dispositions applicables aux plantations

- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites. Dans le couloir de vue porté au document graphique, les plantations nouvelles sont interdites. Toutefois est autorisée la réhabilitation ou de la création de haies traditionnelles.
- En annexe du présent règlement sont présentées les essences les plus favorables au sol, au climat et à la préservation de la biodiversité, dont l'utilisation est recommandée.

Dispositions applicables en cas de création de parkings ou d'aménagement de voirie :

- Les parkings doivent comporter des aménagements paysagers (haies épaisses, murets de pierre sèche) destinés à en atténuer l'impact visuel dans la zone.
- Les aménagements destinés à la séparation des espaces automobiles ou piétons, les mobiliers d'accompagnement, doivent être réalisés le plus discrètement possible. Les rails de sécurité métalliques sont interdits.

Dans les espaces classés comme « éléments de paysage remarquables évolutifs »,

- les travaux ayant pour effet de supprimer un élément de paysage (suppression d'arbres...) sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23, h, du code de l'urbanisme.
- les droits à construire issus de l'application du présent règlement pourront être utilisés dans leur intégralité, par contre les constructions ou extensions réalisées en application du présent règlement devront être implantées de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à favoriser leur intégration dans le site.

Toutefois dans les espaces paysagers remarquables stricts, toute construction et autres modes d'occupation du sol sont interdits, seuls sont autorisés les aménagements et constructions légères destinés à l'accueil des promeneurs : kiosques, sanitaires...

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3

ARTICLE Nk 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

TITRE 3 ANNEXES

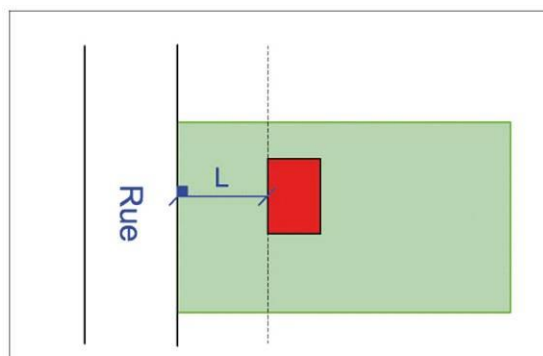
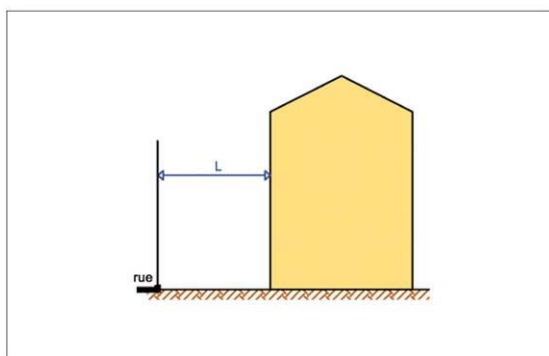
ANNEXE 1

LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

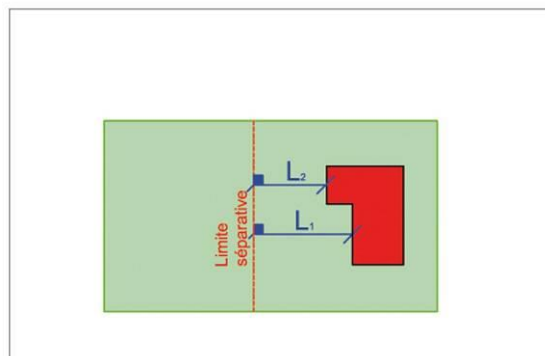
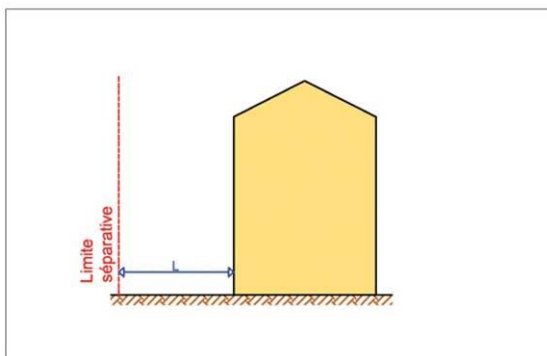
Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Modalité de calcul de la longueur (L)

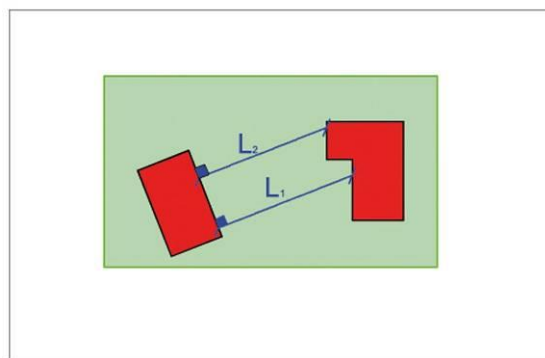
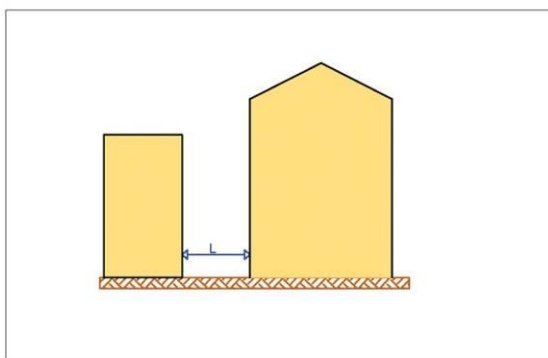
Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives:



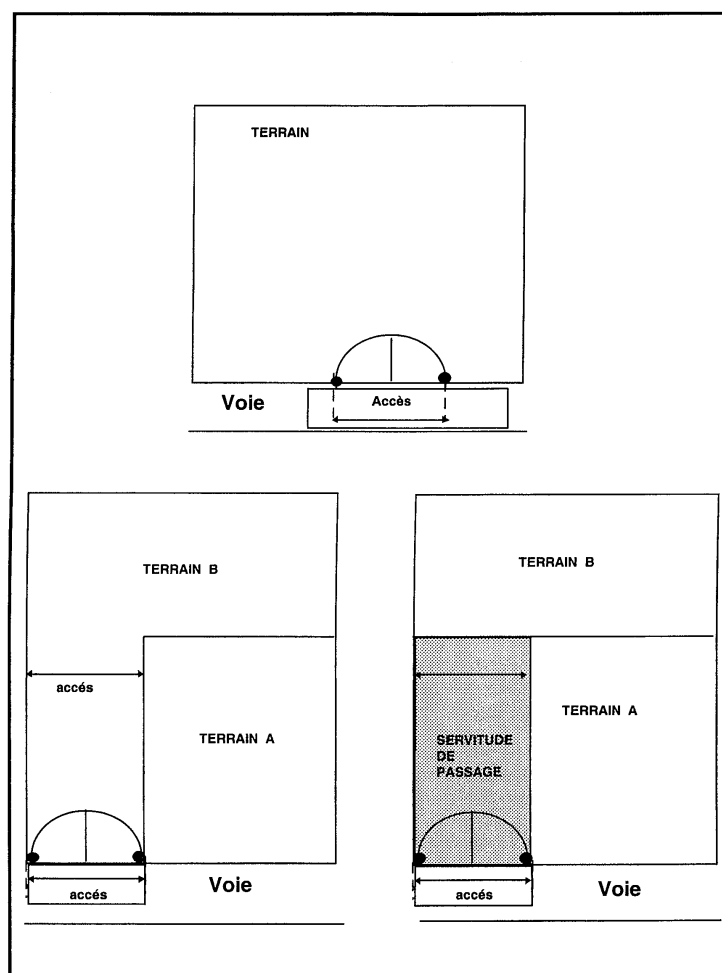
Pour l'application de l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres:



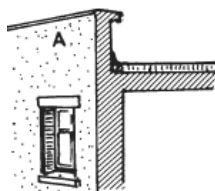
Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



Acrotère : muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après : une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de *surface de plancher* susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de *surface de plancher* pour 1 m² de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une *surface de plancher* de 200 m² (400 X 0,5 = 200)

Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :

- Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Extension :

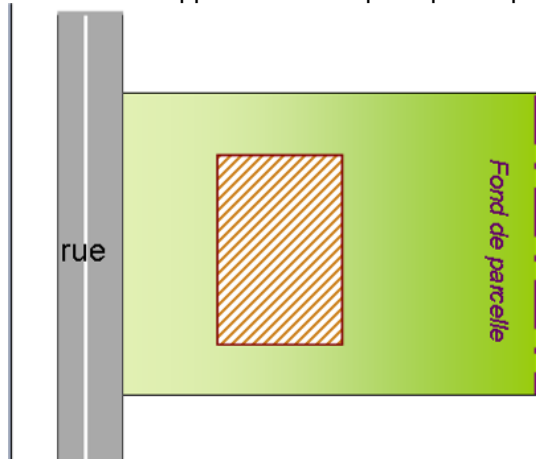
Agrandissement de la construction principale.

Façade :

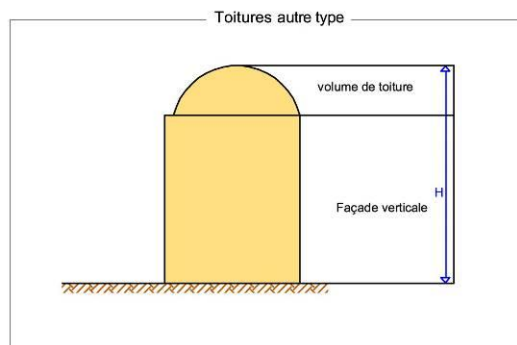
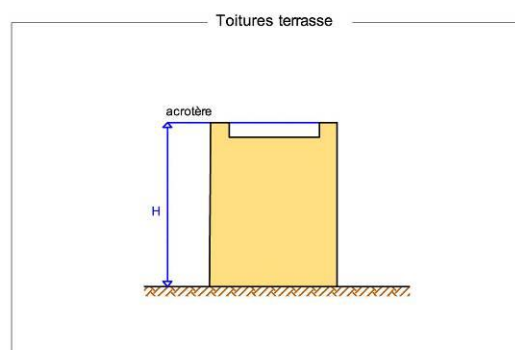
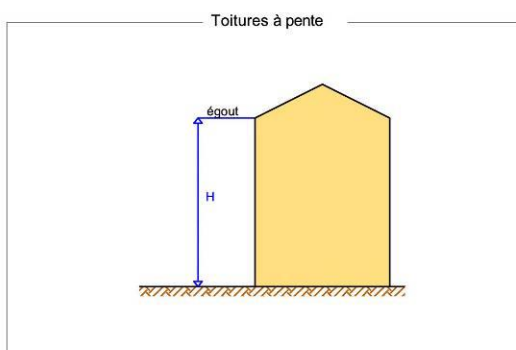
Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Fond de parcelle :

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Modalités de calcul de la hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



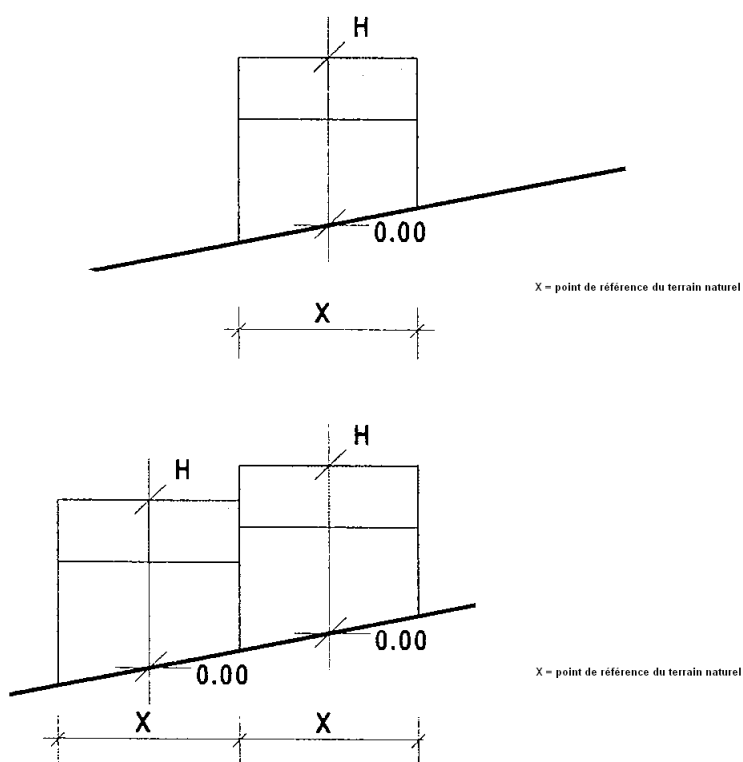
Terrain naturel – sol existant :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.

**Installations classées pour l'environnement :**

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

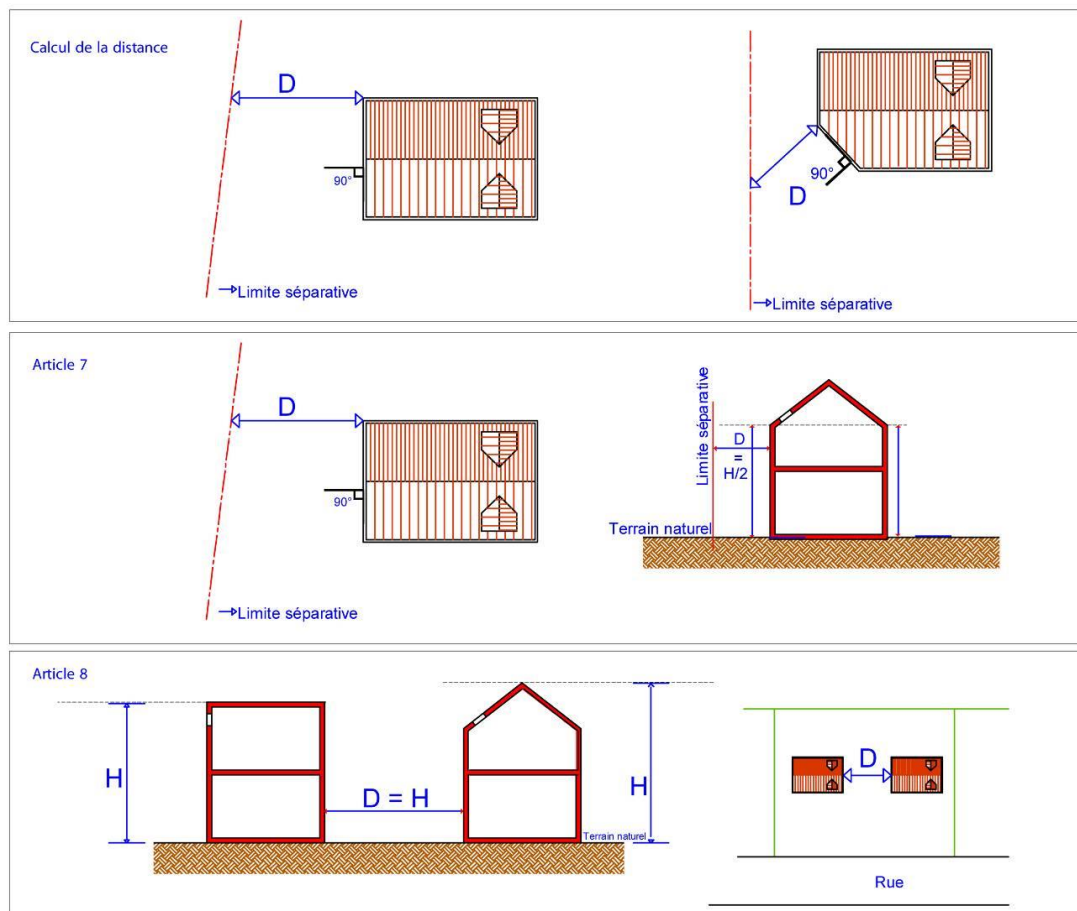
- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul

Dans certains articles 8 du présent règlement, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Pan d'une toiture ;

Surface plane formée par un versant de toiture.

Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- des *surfaces de plancher* d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre
- des *surfaces de plancher* aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des *surfaces de plancher* des *combles* non aménageables
- des *surfaces de plancher* des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- des *surfaces de plancher* des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Vues directes :

Notion d'ouvertures créant des vues directes:

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.
- les balcons
- les loggias
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel,
- les fenêtres et châssis de toit

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs
- les pavés de verre
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

ANNEXE 2 : LOTISSEMENTS DE PLUS DE 10 ANS
--

Les lotissements de plus de dix ans ayant décidé de maintenir leur propre règlement sont les suivants :

- Lotissement des Garennes approuvé par arrêté du 24 août 1972
- Lotissement de la Vieille Vigne approuvé par arrêté du 29 avril 2002
- Lotissement du Pré Gouéval 1 approuvé par arrêté du 31 janvier 2002
- Lotissement du Pré Gouéval 2 approuvé par arrêté du 31 janvier 2002
- Lotissement du Clos du Ponant approuvé par arrêté du 7 avril 2003

ANNEXE 3 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION

I - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

En cas de rampe d'accès, dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une surface de 25 m² par véhicule doit être prévue, y compris les accès et les dégagements. Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Dispositions générales

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés.

Règles applicables aux constructions à usage de logement :

- 1 place pour 65 m² de *surface de plancher* affectée au logement, avec un minimum de 1 place par logement (auxquels on ajoutera 10 % pour les places visiteurs).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Exception : En application de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :

1 place par tranche de 30 m² de *surface de plancher*

Construction à usage commercial :

1 place pour 60 m² de surface commerciale.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre

Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

Une place pour 100 m² de *surface de plancher*

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

III - Modalités de réalisation

En application de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc le constructeur ou l'aménageur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur.

IV – Normes à respecter pour le stationnement des vélos

- Pour les constructions à usage d'habitation : une surface de 0,75 m² par logement pour les logements d'une ou deux pièces principale(s) et de 1,5 m² par logement pour les logements de plus de deux pièces principales.
- Pour les constructions à usage de bureaux : la surface affectée au stationnement des vélos doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS SUR LE CHOIX DES ESSENCES POUR LES PLANTATIONS A REALISER

La présence de plantations et la nature des espèces contribuent autant à la préservation du cachet traditionnel de la commune que l'implantation et l'aspect des habitations. Il importe donc d'envisager les boisements et les haies végétales en harmonie avec l'environnement.

Boisement

Les plantations de résineux pins sont à éviter car en quelques générations la destruction du sol est totale et irréversible en raison d'une acidification du sous-sol et de non renouvellement de la couche d'humus. Avec les résineux, devront être plantés au départ en nombre à peu près équivalent des feuillus (chênes, hêtres, ...), les résineux (pin maritime) à la croissance rapide abriteront les feuillus ; lorsque ceux-ci auront atteint une taille suffisante, les pins seront coupés ou arrachés et ne seront pas remplacés.

Haies végétales

Les espèces rustiques locales seront préférées aux espèces exotiques dites d'ornement. Dans la nature, abondent des arbrisseaux à croissance rapide permettant de créer une haie.

Sont recommandés :

- le genêt et l'ajonc qui poussent très vite et garniront rapidement la clôture. Ils supportent très bien d'être taillés,
- les prunelliers sauvages ou l'aubépine aux fleurs blanches,
- l'épine noire qui fleurit au tout début du printemps (fleurs blanches),
- l'aubépine,
- le tamaris, qui s'acclimate très bien. Il fleurit mauve au printemps. Sa croissance est lente,
- le charme, éventuellement le saule ou le noisetier qui peuvent constituer des haies compactes. Ils supportent très bien d'être taillés.

Toutes ces espèces peuvent être plantées simultanément de façon à mélanger les couleurs et reconstituer ce qui se crée spontanément dans la nature au bout de quelques années.

D'une manière doivent être proscrites de toutes plantations les espaces invasives telles que le Baccharis, les herbes de la pampa et le buddleia (arbre aux papillons).