Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

6

Plan Local d'Urbanisme

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)

Approbation

CANCALE

L'Atelier d'YS Conseil en urbanisme et prospective territoriale 36 rue du Trèfle 35 520 LA MÉZIÈRE Tél : 02 99 66 67 81	**REGLEMENT**	
29 Août 2025 L'ATELIER D'YS	**Révision arrêtée le :** 26 avril 2013 **Révision approuvée le :** 28 février 2014 Mis à jour le 07/11/2014 (DPU) / le 18/06/2018 Modifié le 11/05/2015, le 09/05/2016, le 10/10/2016 / le 12/11/2018 / le 17/05/2021 / le 03/07/2023 / le 29/08/2025	1 : Délibération 2 : Rapport de présentation 3 : PADD 4: Orientations d'aménagement 5 : Documents graphiques **6 : Règlement** 7 : annexes.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Règlement

Article L. 110 du Code de l'urbanisme :

" *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.* "

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

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Table des matières

3
DéFinitions 4
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 10
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT 11
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 11
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT 11
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME 11
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 13
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL 14
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL 14
ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION 15
ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION 15
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES 15
ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR 15
ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES 15
ARTICLE 7 - MIXITE SOCIALE 16
ARTICLE 8 - MARGE DE RECULEMENT 16
ARTICLE 9 – ELEMENTS PATRIMONIAUX classes au titre du 7° de l’article l.123-1-5 du code de l’urbanisme 17
ARTICLE 10 - Sites archéologiques : 17
ARTICLE 11 - Zone de nuisances sonores le long des infrastructures routières : 18
ARTICLE 12 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION OU DE SUBMERSION MARINE 18
ARTICLE 13 - RECUL VIS-A-VIS DE LA STATION D’EPURATION 18
ARTICLE 14 – SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE 19
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 20
ZONE UC 21
ZONE UB 35
ZONE UE 48
ZONE US 62
ZONE UZ 76
ZONES UA 89
ZONE UL 99
ZONE UP 105
ZONE UT 110
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 117
LA ZONE 1 AU 118
LA ZONE 2 AU 121
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AQUACOLES 122
LA ZONE A 123
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 135
LA ZONE NP 136
LA ZONE Nh 141
LA ZONE NL 149
ANNEXES 153
LES ESPACES BOISES CLASSES 154
I - Application du classement : 154
II - EFFETS DU CLASSEMENT 154
LES EMPLACEMENTS RESERVES 158
LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES 160

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

DéFinitions

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

BATIMENTS ANNEXES : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : *remises, abris de jardin, garages, celliers …*

CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : *(art. R.123-9 du code de l'urbanisme)*
- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la **projection au sol de toutes parties du bâtiment par rapport au terrain naturel,** à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, débords de toiture,* ...) ;
Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

EMPRISES PUBLIQUES : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

CONSTRUCTION OU EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

ESPACES LIBRES : Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.
Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin…) ou minéral (terrasse…).

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

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

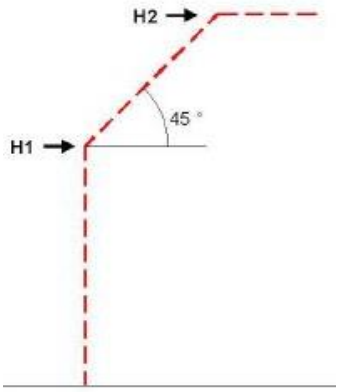
Règlement

1. Pour les zones concernées par l'application d'un gabarit :

La hauteur des façades est mesurée en façade à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (*les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur de la façade*).

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un **volume enveloppe** déterminé de la manière suivante.

- un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus haut et un **plan incliné** à **45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction, calculé à partir du point de référence précédent.



Ce gabarit permet la réalisation de volumes en attique et de décrochés ponctuels (≤ 50%) de la façade (cf. schéma 1), et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons.

L'imposition d'une hauteur de façade n'exclue donc pas la possibilité de retraits de façade générant directement une hauteur à l'égout supérieure, toujours inscrite dans le volume enveloppe (cf schéma 1).
De même, le gabarit ci-dessus n'interdit pas la réalisation de volumes en attique s'inscrivant dans le volume enveloppe (cf schéma 2).

Une hauteur (h) supérieure à l'égout du toit (H) pourra être autorisée lorsqu'un retrait de façade est effectué. Ce retrait sera autorisé sur une longueur (r) inférieure ou égale à 50% du linéaire de la façade (L).

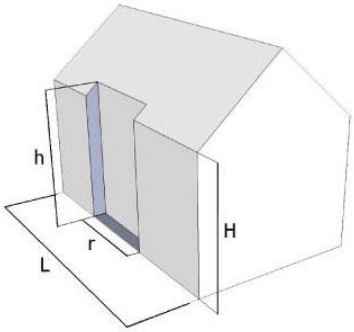


Schéma 1

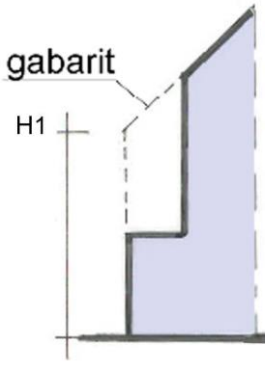
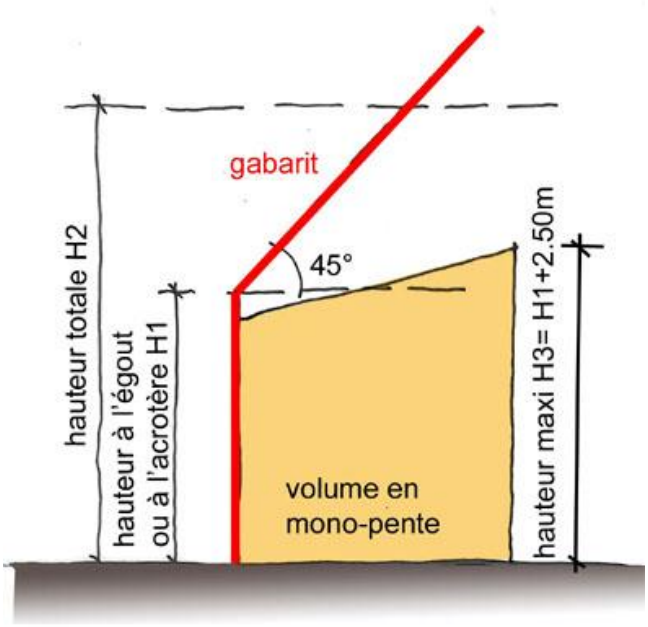


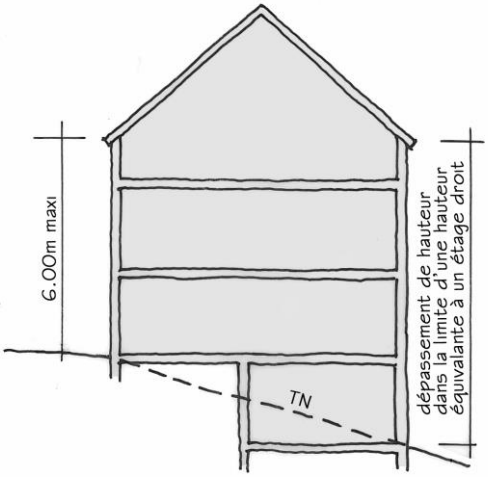
Schéma 2

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Cas particulier d'un bâtiment mono-pente : le gabarit défini s'applique d'un seul côté du volume , celui de l'égout ou de l'acrotère. Dans ce cas, la différence entre la hauteur maximale du bâtiment et la hauteur du sommet de la façade correspondant à l'égout ou à l'acrotère, ne peut dépasser 2,5 m comme le représente le schéma ci-contre.



Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs de façade différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. (*Cf. Schéma illustratif ci-dessous avec une hauteur de façade à 6 m).*



Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point haut de chacune d'elle.

2. Pour les zones non concernées par l'application d'un gabarit :

La hauteur maximale de la construction est mesurée à l'aplomb de la construction, à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

LIMITES SEPARATIVES : Limites qui séparent deux propriétés privées.

PISCINE :
Les piscines sont régies par les dispositions des **articles R. 421-2 et R. 421-9 du Code de l'Urbanisme**.

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité ou des sites classés :

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme.
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être précédées d'une déclaration préalable.

Les autres doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

RETRAIT : La notion de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (*article 6 des règlements de zone*) ne s'applique pas aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, marquises, pares-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures*, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures*, ...).

SURFACE DE PLANCHER (*art. R.112-2 du code de l'urbanisme*) :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 ;

7° 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 ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher 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. »

UNITE FONCIERE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé ou d'un espace boisé à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Règlement

COMMERCE : La notion de commerce englobe les activités de vente des marchandises dans l'état où elles sont achetées ou après transformations mineures, mais aussi certaines activités artisanales présentant une dimension commerciale, à savoir les « Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation », et les « Activités relevant de l'artisanat de service ».

ARTISANAT : La notion d'artisanat englobe les « *Activités relevant de l'artisanat de fabrication* » ainsi que les « *Activités relevant de l'artisanat du bâtimen*t ».

La distinction entre ces différentes typologies d'activités artisanales est détaillée dans le tableau à la page suivante.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

LISTE DES ACTIVITÉS RELEVANT DE L'ARTISANAT AVEC LEUR CORRESPONDANCE DANS LE CODE DE LA NOMENCLATURE NAF RÉV. 2

Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation

Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande, 10. 1.
Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques, 10. 2.
Transformation et conservation de fruits et légumes, 10. 3 (sauf produits de la quatrième gamme).
Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales, 10. 4.
Fabrication de produits laitiers, 10. 5.
Travail des grains, fabrication de produits amylacés, 10. 6.
Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, 10. 7 (sauf terminaux de cuisson, 10. 71 B).
Fabrication d'autres produits alimentaires, 10. 8.
Fabrication d'aliments pour animaux, 10. 9.
Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux (inclus dans 11. 01 Z).
Fabrication de vins effervescents (inclus dans 11. 02 A).
Fabrication d'autres boissons, 11. 03 à 11. 07.
Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé, 47. 22.
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits (inclus dans 47. 23).
Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur éventaires et marchés (inclus dans 47. 81).
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur éventaires et marchés dont préparations à partir de ces produits (inclus dans 47. 81).
Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail (inclus dans 56. 10 C).

Activités relevant de l'artisanat du bâtiment

Orpaillage (inclus dans 07. 29).
Autres industries extractives, 08.
Activités de soutien aux autres industries extractives (inclus dans 09. 90).
Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associés (inclus dans 38. 21 Z).
Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb (inclus dans 39. 00).
Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels, 41. 2.
Génie civil, 42 (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés).
Travaux de construction spécialisés, 43.
Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance (inclus dans 80. 20 Z).

Activités relevant de l'artisan

Fabrication de textiles, 13.
Fabrication de vêtements, d'articles en fou
mailles, 14.
Industrie du cuir et de la chaussure, 15.
Travail du bois et fabrication d'articles en b
vannerie et sparterie, 16 (sauf fabrication d
pieux, poteaux, bois de mine...).
Industrie du papier et du carton, 17.
Imprimerie de labeur, 18. 12.
Activités de prépresse, 18. 13.
Reliure et activités connexes, 18. 14.
Reproduction d'enregistrements, 18. 2.
Production de brai et de coke de brai (inclu
Agglomération de la tourbe (inclus dans 19
Industrie chimique, 20.
Fabrication d'édulcorants de synthèse (inc
Fabrication d'ouates, bandes, gazes et pan
médical et de substances radioactives de
21. 20).
Fabrication de produits en caoutchouc et e
Fabrication d'autres produits minéraux nor
Métallurgie, 24.
Fabrication de produits métalliques, 25.
Fabrication de produits informatiques, élec
26.
Fabrication d'équipements électriques, 27.
Fabrication de machines et équipements d
Industrie automobile, 29.
Fabrication de matériels de transport diver
Fabrication de meubles, 31.
Autres industries manufacturières, 32 (sau
correctrices et de verres de lunetterie et de
Réparation et installation de machines et d
Collecte des déchets nucléaires (inclus da
Traitement et élimination des déchets nucl
dans 38. 22).
Démantèlement d'épaves, 38. 31.
Récupération de déchets triés, 38. 32.
Edition d'imprimés fiduciaires, imprimés co
imprimés (inclus dans 58. 19).

Activités relevant de l'artisanat de service

Maréchalerie (inclus dans 01. 62).
Entretien de fosses septiques (inclus dans 37. 00).
Entretien et réparation de véhicules automobiles, 45. 2.
Entretien et réparation de motocycles (inclus dans 45. 4).
Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés (inclus dans 47. 76).
Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur éventaires et marchés (inclus dans 47. 89).
Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise, 49. 32.
Services de déménagement, 49. 42.
Services de remorquage et d'assistance routière (inclus dans 52. 21).
Contrôle technique automobile, 71. 20 A.
Pose d'affiches (inclus dans 73. 11).
Activités d'étalagiste (inclus dans 74. 10).
Activités photographiques, 74. 2 (sauf photojournalisme).
Nettoyage courant des bâtiments, 81. 21.
Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage, 81. 22.
Désinfection, désinsectisation, dératisation, 81. 29 A.
Autres nettoyages, 81. 29 B (sauf se
déneigement).
Services administratifs divers, 82. 11
administratifs de bure
Travaux à façon divers, 82. 19 (limité à la d
de documents et au secr
Activités de conditionnemer
Ambulances, 86.
Spectacle de marionnettes (inclu
Restauration d'objets d'art (inclus
Réparation d'ordinateurs et d'équipements
1.
Réparation de biens personnels et
Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage e
01 (sauf
Coiffure, 96.
Soins de beauté dont le modelage esthé
confort sans finalité médicale
Embaumement, soins mortuaires, thanato
03).
Toilettage d'animaux de compagnie

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

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

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1-5 et R.123-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

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

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

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

1 - Les règles générales d'urbanisme :

1.1 Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées aux articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'urbanisme : Il s'agit des articles suivants, résumés :

- **Article R.111-2 :** Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique.

- **Article R.111-4 :** Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R.111-5 :** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Possibilité de définir des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- **Article R.111-15 :** Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R.111-21** (*sauf dans les AMVAP et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur*) **:** Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels ou urbains ou la conservation des perspectives monumentales.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

1.2 Les dispositions de la loi littoral, codifiées aux articles L 146-1 et suivants et R 146-1 et suivants du code de l'urbanisme :

Ces dispositions s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU.

1.3 Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

- Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings :
Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 ; R.111-32 et R.111-32-1
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40
- Campings : R.111-41 à R.111-43

- Lotissements :

Conformément à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements non devenus caducs restent applicables.

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

3 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques : L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

- Protection du patrimoine archéologique :

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

4. Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division.

Article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose*. ».
Le règlement du PLU de Cancale prévoit que les règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les règles s'appliquent au regard de l'Ilot cédé pour l'aménagement.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

↳ **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU :** Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la **réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, soit **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement** et de développement durable et le règlement. Ces zones sont intitulées 1 AU et sont soient dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice, soient dotées de leur propre réglementation pour permettre la réalisation de formes urbaines diversifiées parfois absentes des quartiers environnants.

2 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme**. Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves foncières, elles ne sont donc pas réglementées car sans objet.

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

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole ou à l'activité aquacole** sont seules autorisées en zone A ou Am.
Art. L. 123-3-1 (*L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, 15*) Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les **bâtiments agricoles** qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne **compromet pas l'exploitation agricole**.

↳ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt,

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le plan indique par ailleurs :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (EBC)

Cf . annexe en fin de règlement

- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Cf . annexe en fin de règlement

- **Les éléments du patrimoine urbain ou naturel, identifiés au PLU au titre du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme :** Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics «techniques» en général qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

Article L. 111-3 du code de l'urbanisme : « La **reconstruction** à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la **restauration** d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à **permis de démolir.**

ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES

Les **zones humides** et les **cours d'eau** sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et des S.A.G.E. « Rance-Frémur » et « Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne ».

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussement du sol, les travaux de drainage et les constructions sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Exceptionnellement et par dérogation à ce principe, une atteinte limitée, argumentée et accompagnée de mesures compensatoires pourra être envisagée, conformément aux prescriptions réglementaires des SAGE en vigueur.

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

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

ARTICLE 7 - MIXITE SOCIALE

Pour les zones repérées graphiquement, au titre de **l'article L.123-1-5 16°** du **Code de l'urbanisme** chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle suivante concernant les **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le **Programme Local de l'Habitat** :

- **en zone 1AUZ**: **à l'échelle de la zone, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux devra être réalisé.**
- **en zone 1AU destinée à l'habitat : à l'échelle de la zone, un minimum de 20% de logements locatifs sociaux devra être réalisé.**

Cette règle est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les zones concernées.

Sur l'ensemble des zones U du PLU, la règle est la suivante **: «** *Toute opération groupé de logements à usage d'habitation, en résidences principale ou secondaires ou locatives, devra comprendre :*

***- pour les opérations de 5 à 11 logements : au minimum 20 % de logements locatifs sociaux* .**

***- pour les opérations de 12 logements ou plus : au minimum 25 % de logements locatifs sociaux* ».**

ARTICLE 8 - MARGE DE RECULEMENT

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières départementales.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception:

- des constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ;
- de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos, etc.) ;
- ainsi que des installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, etc.).

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension, dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie.
Toutefois, de telles possibilités ne seront pas données dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE 9 – ELEMENTS PATRIMONIAUX CLASSES AU TITRE DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

- Haies et boisements classés au titre du 7° de l'article L123.1.5. du code de l'urbanisme : Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 alinéa du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

- Constructions repérées sur le document graphique comme édifice à protéger : Les travaux à réaliser sur le bâti remarquable, devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur. Pour les jardins de ces constructions, tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage (arbres, clôture), et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE 10 - SITES ARCHEOLOGIQUES :

Rappels :

1. En application des articles L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine, et ce pour l'ensemble du territoire communal, toutes découvertes archéologiques (poterie, monnaies, ossements, objets divers,…) doivent être signalées au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex – Tél : 02.99.84.59.00).

2. De plus l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive indique : « Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui ,en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modifications de la consistance des opérations. »

3. La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal se résume comme suit: "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

En outre, le plan zonage précise la localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire communal.

ARTICLE 11 - ZONE DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES :

L'arrêté préfectoral du 17.11.2000, en application de la loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30.05.1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30.05.1996.

ARTICLE 12 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION OU DE SUBMERSION MARINE

Cet article s'applique aux zones US et NL concernées par le risque de submersion tel que défini par le Porté à Connaissance du Préfet en date de janvier 2013 (cf rapport de présentation), pour les terrains submersibles situés sous la côte de référence définie à 9,12 m IGN 69.

Sur les terrains submersibles, situés sous la côte de référence (9,12 m IGN 69) :

- les **sous-sols enterrés** de construction sont **interdits**.
- **les ERP comprenant des locaux à sommeil** (Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées (catégorie J), Établissements sanitaires (catégorie U), établissements scolaires et colonies de vacances (catégorie R)) **sont interdits**.
- **un niveau de refuge devra être établi** à une côte supérieure à 9.32 m IGN 69 pour :
  - les nouveaux logements ou bien les ERP sensibles sans locaux de sommeil (école, maison de retraite), par construction nouvelle mais aussi par changement de destination.
  - les extensions des habitations ou des ERP sensibles sans locaux de sommeil qui en sont dépourvus.

ARTICLE 13 - RECUL VIS-A-VIS DE LA STATION D'EPURATION

Aux termes de l'article 6 de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 :
« Les stations de traitement des eaux usées sont conçues et implantées de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Cette implantation tient compte des extensions prévisibles des ouvrages de traitement, ainsi que des nouvelles zones d'habitations ou d'activités prévues dans les documents d'urbanisme en

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

vigueur au moment de la construction. Les stations de traitement des eaux usées sont implantées à une distance minimale de cent mètres des habitations et des bâtiments recevant du public. »
Par application du principe de « réciprocité » développé par la jurisprudence administrative, il est interdit d'implanter des habitations et des bâtiments recevant du public dans cette marge de recul vis-à-vis de la station d'épuration.

ARTICLE 14 – SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Pour les zones repérées graphiquement, au titre de **l'article L.151-14-1** du **Code de l'urbanisme les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale**, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (occupée au moins 8 mois par an).

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au premier paragraphe ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation.

Les logements existants ne sont pas concernés par la servitude.

Cette règle est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les zones concernées.

La règle suivante est rappelée aux dispositions applicables des zones urbaines ou à urbaniser concernées par la servitude :

« Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale, ainsi les constructions nouvelles de résidences secondaires sont interdites dans ces secteurs ».

Pour rappel : La délimitation de secteurs de résidences principales est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine comprenant le centre traditionnel de l'agglomération ainsi que les secteurs où le développement des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat spécialisé, etc…) ainsi que le logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant et conformément à l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme qui prévoit une extension urbaine limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage.

Elle comprend trois zones qui ont des objectifs réglementaires différents relatifs aux formes urbaines qui les composent :

- La zone UC1 : c'est la zone la plus centrale et la plus dense composée essentiellement de maisons ou d'immeubles de ville. Le bâti y est proche de la voie, structurant l'espace public.

- Les zones UC2 : ce sont les zones proches du centre s'étendant le long des principales rues menant au centre ancien. Ce tissu urbain est moins dense avec un recul des constructions par rapport à la rue et des discontinuités dans le front bâti. La zone UC2a se trouve sur la façade ouest du centre-ville, alors que la zone UC2b se trouve sur sa façade est, tournée vers la mer.

- Les zones UC3 : Ces zones correspondent aux hameaux anciens qui ont été englobés par l'extension de l'aire agglomérée. Il convient de les distinguer par un règlement spécifique du fait de leur caractéristiques particulières en termes de morphologie et d'implantation du bâti.

Rappel : « Toute opération groupé de logements à usage d'habitation, en résidences principale ou secondaires ou locatives, devra comprendre :

- pour les opérations de 5 à 11 logements : au minimum 20 % de logements locatifs sociaux».

- pour les opérations de 12 logements ou plus : au minimum 25 % de logements locatifs sociaux».

Rappel : « Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale ».

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

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

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

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;
- Le changement de destination en habitat des commerces implantés le long des rues repérées sur le document graphique. Cette disposition concerne les 3 principales rues commerçantes du cœur de ville : rue du Général Leclerc, rue du Port entre la place de la République et la Place de Bricourt et rue Jean Marie Savate, les linéaires de rues concernés font l'objet d'un repérage particulier sur le document graphique.
- Les constructions nouvelles à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les activités commerciales dans la limite d'une surface de plancher maximale de 300 m² ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2. **- Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration* …) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Pour les lotissements, les permis d'aménager, les permis valant division ou les constructions individuelles sur une parcelle supérieure à 1000 m², le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales, géré à la parcelle ou à l'opération, dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 3 litres par seconde et par hectare.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3. - <u>Collecte des déchets ménagers :</u>

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1. Voies routières publiques ou privées :

En zone UC1 :

A défaut d'indications graphiques, l'implantation des constructions se fera selon les principes suivant :

- Alignement obligatoire : les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement le long des rues et places suivantes : rue du Port, rue Leclerc, rue Duquesne, place de la Victoire, place Bricourt et place Jean Bart). Ces rues sont repérées sur le document graphique.

- Retrait autorisé : Pour les autres rues ou places, la construction en retrait de l'alignement est possible, le retrait maximum étant celui de la construction la plus éloignée sur les parcelles mitoyenne.

Cas particuliers : ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liées aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication).

En zone UC2 et UC3

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

A défaut d'indications graphiques les constructions s'implanteront **selon l'alignement particulier défini par les constructions avoisinantes** en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
En absence d'alignement dominant et pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis valant division), les constructions pourront **s'implanter à l'alignement ou en retrait maximum de 6 m par rapport à cet alignement.**

Cas particuliers : ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liées aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication).

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

- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics,* ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"),* la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.

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

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

6.3 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

- Réseau de transport de gaz :

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 Octobre 1991, est subordonnée à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

- Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

- Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

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

7.1- Par rapport aux limites latérales :

Lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie **inférieur à 10 m**, les constructions seront implantées d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie **supérieur à 10 m**, les **constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales**.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 m en zone UC1, et 3 m en zone UC2 et UC3.

7.2. Dispositions alternatives :

- Les extensions : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .

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

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

Article non réglementé

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

En zone UC1 : sans objet.
En zone UC2 et UC3, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale :

Définition d'un gabarit

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

- un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus haut et un **plan incliné** à **45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction, calculé à partir du point de référence précédent.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,…) ainsi que des éléments architecturaux tels que les murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent sur les secteurs suivants :

Secteur	UC1	UC2a	UC2b
Hauteur maximale H1	9 m	9 m	7 m
Hauteur maximale H2	14 m	14 m	12 m

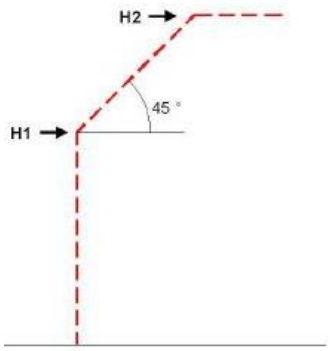


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

En zone UC3 : Les immeubles à construire respecteront le gabarit et l'harmonie générale de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions. Ainsi, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue bordant l'îlot.
Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants de part et d'autre.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

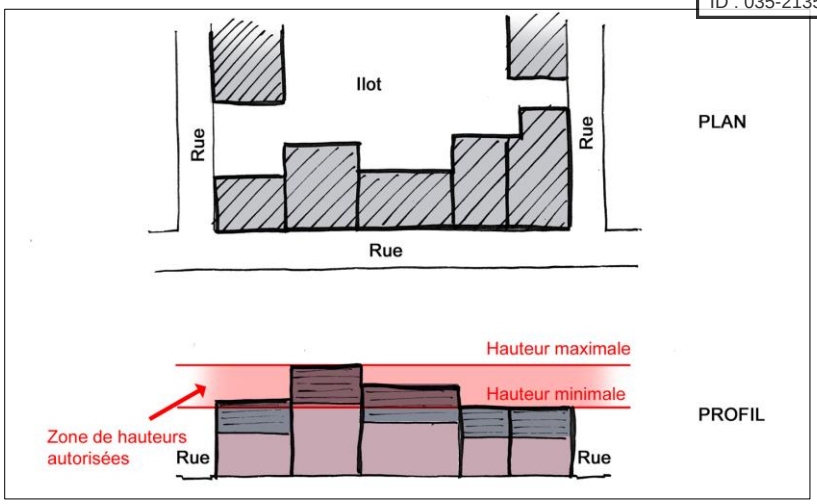


Illustration de la règle en zone UC3

10.3- Commerces : les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3,5 m.**

10.4 - Cas particulier :

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

10.5 - Annexes : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m.**

Afin de permettre une meilleure intégration dans l'environnement bâti, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les annexes dotées de toitures à double pente en ardoises, sous conditions d'une bonne intégration paysagère et d'être de plus faibles dimensions que la construction principale (hauteur et emprise au sol inférieures).

10.6 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liées aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication).

10.7 - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres.**

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.1 - Principes généraux : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-ville. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-ville.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

11.2.1 - Toitures :
Les toitures des bâtiments principaux seront à deux versants principaux, recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Les tuiles rouges ou autres matériaux de couverture rouge sont proscrits.
La pente de toiture des volumes principaux sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 30° et 45°).
Les châssis de toitures seront posés encastrés. La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, haubanage, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Des toitures-terrasses seront autorisées pour assurer la transition entre plusieurs volumes de toiture traditionnelle, pour assurer l'étanchéité des balcons et loggias, pour des bâtiments annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur. Ces toitures-terrasses y compris annexes ne devront pas représenter en projection verticale plus de 30 % de l'emprise au sol des constructions.

11.2.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes en ville. Sont recommandées les couleurs appartenant à un camaïeu de gris colorés.
Le bois est autorisé sur une partie de la construction principale (lattes verticales, peintes ou aspect vieillissement naturel « gris châtaignier »).

11.2.3 - Menuiseries
Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.
Les baies seront plus hautes que larges, sauf pour les ouvertures sous sablière traitées en bandeaux étroits sur la totalité de la façade.
Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.
Les menuiseries et les portes de garages seront constituées de matériaux peints avec des teintes soutenues.
Pour les constructions existantes, des prescriptions particulières pourront être définies en termes de matériaux et de teintes, selon la nature et l'âge de la construction.

Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc…)
- tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc…

11.3- Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. L'emploi de panneaux modulaires est ainsi interdit.

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- Clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale : les clôtures devront être constituées :
  - soit de murs en pierres de pays apparentes d'une hauteur maximum de 2 mètres.
  - soit de murs en maçonnerie enduite ou en pierres de pays apparentes, dont leur hauteur n'excédera pas 1,20 m, surmontés, le cas échéant, de grilles métalliques à barreaudage vertical, peintes. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

La pose de dispositifs occultants est interdite.

- Clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction : ces clôtures pourront être constituées de grillage (hors traillis rigide) avec haies vives incorporées, de palissades en bois, de murs en pierre de pays apparente, ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2 m.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

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

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de planchers existante avant travaux, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Pour les logements collectifs :
Une place de stationnement par logement. Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

12.2 – Pour les logements individuels :
Une place de stationnement par logement.

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) :
Une place de stationnement par **tranche complète 100 m² de surface de plancher de l'immeuble**. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :
Une place de stationnement par **tranche complète de 80m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

12.5 – Commerces : aucun emplacement n'est exigé.

12.6 - Hôtels et restaurants : Une place pour 2 chambres et une place pour 20 m² de salle de restaurant.

12.7 - Etablissements d'enseignement.
Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1er degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

12.8 - Constructions destinées à d'autres usages.
Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.9 – Stationnement des deux roues

- Logements ou résidences communautaires : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités : aucun emplacement n'est exigé.

- Hôtels : aucun emplacement n'est exigé.

- Equipements hospitaliers : 1 emplacement pour **6** lits créés.

- Equipements gérontologiques : 1 emplacement pour **10** chambres ou **10** logements créés.

- Equipements d'enseignement :

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

a. Equipements et établissements du premier degré : **3** emplacements par salle de classe créée.
b. Equipements et établissements du second degré : **6** emplacements par salle de classe créée.
c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : **2** emplacements par tranche complète de **80** m² de surface de planchers exclusivement créée.

- Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, cultuels, sportifs, spectacle, loisirs, etc. :

a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 500** personnes : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.
b. Equipements de capacité d'accueil **> à 500** personnes :

- **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies pour les **500** premières,
- **1** emplacement par unité de **100** personnes accueillies au-delà.

- Autres affectations : non réglementé.

12.10 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à **1,5** m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, cultuels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - Espaces verts - Plantations :
Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.
Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 alinéa du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront arborées y compris par des plantations en jardinières.

13.3 - Espaces libres :

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

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

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

Article non réglementé.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs et intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ZONE UB

La zone UB correspond aux espaces urbains qui bordent deux boulevards principaux menant au cœur de ville, et adaptés à un processus de renouvellement urbain via une densification maitrisée de la zone, en tenant compte de l'urbanisation existante.

Rappel : « Toute opération groupé de logements à usage d'habitation, en résidences principale ou secondaires ou locatives, devra comprendre :

- pour les opérations de 5 à 11 logements : au minimum 20 % de logements locatifs sociaux».

- pour les opérations de 12 logements ou plus : au minimum 25 % de logements locatifs sociaux».

Rappel : « Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale ».

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

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

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

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 ;
- Les constructions nouvelles à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les activités commerciales dans la limite d'une surface de plancher maximale de 300 m² ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent. Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration* …) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Pour les lotissements, les permis d'aménager, les permis valant division ou les constructions individuelles sur une parcelle supérieure à 1000 m², le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales, géré à la parcelle ou à l'opération, dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 3 litres par seconde et par hectare.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - Principe :

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

A défaut d'indications graphiques les constructions s'implanteront **selon l'alignement dominant défini par les constructions avoisinantes** en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

En absence d'alignement dominant et pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis valant division), les constructions pourront **s'implanter à l'alignement ou en retrait maximum de 6 m par rapport à cet alignement.**

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

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics,* ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"),* la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

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

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

6.3. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

- Réseau de transport de gaz :

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 Octobre 1991, est subordonnée à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

- Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

- Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

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

7.1. Implantations nouvelles :

Les constructions nouvelles respecteront les principes suivants :

- A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur, calculée perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies, l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales de propriété est obligatoire.

Toutefois, l'implantation des constructions sur une seule des limites séparatives latérales est possible sous réserve que la continuité des volumes bâtis sur rue soit assurée par des dispositions suffisantes (*murs, clôtures, porches*, ...). Dans ce cas, le retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale sera, au minimum, égal à 3 m.

- A l'extérieur de la bande de 20 m, visées ci-dessus, les constructions doivent s'implanter systématiquement en retrait d'au moins 3 m par rapport à toute limite séparative. Toutefois les constructions et extensions de constructions existantes sont autorisées, dans ce retrait de 3 m, sous réserve qu'elles n'excèdent pas un volume délimité par un plan à 45° à compter d'une hauteur de 3 m à la verticale de la limite séparative.

7.2. Dispositions alternatives :

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

- Les extensions : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

10.1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

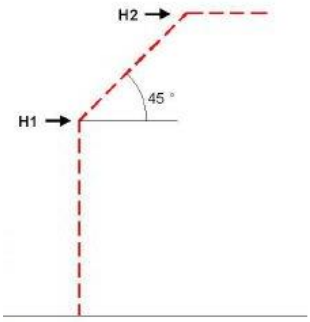
- un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus haut et un **plan incliné** à **45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction, calculé à partir du point de référence précédent.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,…) ainsi que des éléments architecturaux tels que les murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent sur les secteurs suivants :

Secteur	UB
Hauteur maximale H1	9 m
Hauteur maximale H2	14 m

Illustration du principe d'application des hauteurs maximales



La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

10.3- Commerces : les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3,5 m.**

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

10.5 - Annexes : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m.**

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Afin de permettre une meilleure intégration dans l'environnement bâti, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les annexes dotées de toitures à double pente en ardoises, sous conditions d'une bonne intégration paysagère et d'être de plus faibles dimensions que la construction principale (hauteur et emprise au sol inférieures).

10.6 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

10.7 - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres.**

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du quartier, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du quartier. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le quartier environnant.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

11.2.1 - Toitures :

Les constructions doivent comporter un couronnement (toiture inclinée, c'est à dire supérieure à 15°, ou attique) au dessus de la façade, sur tout ou partie de la construction. Un changement de matériaux permettra de différencier le couronnement du reste de la construction.

La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, haubanage, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

11.2.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes en ville ou sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité. Sont recommandées les couleurs appartenant à un camaïeu de gris colorés.
Les bâtiments annexes pourront utiliser le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et de préférence bardés verticalement.

11.2.3 - Menuiseries

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.
Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale sauf pour les ouvertures sous sablière traitées en bandeaux étroits sur la totalité de la façade.
Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur pour les constructions neuves. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.
Les menuiseries et les portes de garages seront constituées de matériaux peints avec des teintes soutenues.

Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc…)
- tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc…

11.3- Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, à l'exclusion des matériaux de fortune. L'emploi de panneaux modulaires est ainsi interdit.

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale, seront exclusivement constituées par :
  - soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,80 m ;
  - soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 1,20 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,80 m ;
  - soit un grillage à simple torsion (hors traillis rigide), doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,80 m ;

- Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.
Les clôtures végétales seront constituées de haies vives variées, composées d'essences locales. (exclure thuyas, lauriers palme et tous conifères).

- Réglementation sur les portails : La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.80 m Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
11.5. - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de planchers existante avant travaux, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Pour les logements collectifs ou intermédiaires :
Une place de stationnement et demi (1,5) par logement. Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol ou sous abri.

12.2 – Pour les logements individuels :
Deux places de stationnement par logement.

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) :
Une place de stationnement par **tranche complète de 40 m² de surface de plancher** de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :
Une place de stationnement par **tranche complète de 80 m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de la surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.
A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

12.5 - Commerces courants :
Deux places de stationnement par **tranche complète de 80 m² de surface de vente** créée.

12.6 - Hôtels et restaurants :
Une place de stationnement pour 2 chambres ;
Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

12.7 - Etablissements d'enseignement.
Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1er degré.
Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.
Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

12.8 - Constructions destinées à d'autres usages.

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissement de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.9 – Stationnement des deux roues

- Logements ou résidences communautaires : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités : 1 emplacement par tranche complète de **150** m² de surface de planchers créée.

- Hôtels : aucun emplacement n'est exigé.

- Equipements hospitaliers : 1 emplacement pour **6** lits créés.

- Equipements gérontologiques : 1 emplacement pour **10** chambres ou **10** logements créés.

- Equipements d'enseignement :

a. Equipements et établissements du premier degré : **3** emplacements par salle de classe créée.
b. Equipements et établissements du second degré : **6** emplacements par salle de classe créée.
c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : **2** emplacements par tranche complète de **80** m² de surface de planchers exclusivement créée.

- Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, cultuels, sportifs, spectacle, loisirs, etc. :

a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 500** personnes : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.
b. Equipements de capacité d'accueil **> à 500** personnes :

- **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies pour les **500** premières,
- **1** emplacement par unité de **100** personnes accueillies au-delà.

- Autres affectations : non réglementé.

12.10 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à **1,5** m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, cultuels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

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

- A la parcelle, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.
Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

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

Article non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs et intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ZONE UE

La zone UE correspond aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins important, tissu urbain plus paysager,…)

Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur.

Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maitrisée de la zone, en tenant compte de la délimitation des espaces proches du rivage.

La zone UE comprend trois secteurs indicés qui correspondent à un gradient de hauteur et de densification adapté aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers de la ville :

- **La zone UEa** est la zone qui pourra être la plus haute (R+1+c) et la plus dense. Elle concerne les secteurs au contact du centre-ville, les abords des grands axes de communication.

- **La zone UEb** est la zone intermédiaire qui permettra néanmoins une certaine hauteur (R + 1 + C) et une densification maîtrisée en conservant le vocabulaire architectural actuel.
  Les sous-secteurs UEbs1 et UEbs2 sont soumis à des règles spécifiques, notamment en terme d'implantation des constructions et de traitement de l'aspect extérieur pour le secteur UEbs1(cf plan 5F)

- **La zone UEc** est la zone qui sera la moins haute (R +c) et la moins dense. Elle concerne les hameau périphériques, situés au contact de l'espace rural et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. Ces secteurs ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif, le traitement des eaux usées sera garantie par des dispositifs autonomes.

Rappel : « Toute opération groupé de logements à usage d'habitation, en résidences principale ou secondaires ou locatives, devra comprendre :

- pour les opérations de 5 à 11 logements : au minimum 20 % de logements locatifs sociaux».

- pour les opérations de 12 logements ou plus : au minimum 25 % de logements locatifs sociaux».

Rappel : « Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale ».

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

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

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

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

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;
- En zones UEa et UEb, les constructions nouvelles à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les activités commerciales dans la limite d'une surface de plancher maximale de 300 m² ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- **En zone UEc : Les établissements commerciaux, sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent, restent compatibles avec le milieu environnant.**

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. **- Eaux usées :**

En zones UEa et UEb : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.
En zone UEc : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
Tout candidat à la construction devra tenir compte impérativement dans les secteurs UEc de l'étude pédologique concernant l'aptitude des sols à l'assainissement individuel annexée au PLU (*étude ouest aménagement, année 2000)*.

4.2.2. - **Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration* …) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Pour les lotissements, les permis d'aménager, les permis valant division ou les constructions individuelles sur une parcelle supérieure à 1000 m², le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales, géré à la parcelle ou à l'opération, dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 3 litres par seconde et par hectare.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

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

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone UEc, l**a surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome** conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors du changement de destination d'un bâtiment.

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

6.1 - Principe : Les constructions, ou une majeure partie d'entre elles s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait maximum de 8 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

En zone UEbs1, le volume principal des constructions devra s'implanter à l'intérieur des polygones constructibles définis au plan de zonage 5F du PLU.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

6.2 - <u>Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants</u> :

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics,* ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"),* la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

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

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des c<u>onstructions existantes</u>** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

6.3. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

- Réseau de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 Octobre 1991, est subordonnée à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

- Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

- Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

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

7.1. Implantations nouvelles : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

7.2. Dispositions alternatives :
- Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci ;

- Dans le cadre de permis groupé valant division ou de lotissement, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;

- Les extensions : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

En zone UEa, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

En zone UEb et UEbs1, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain. En zone UEbs1, les bâtiments annexes (disjoints de la construction principale) ne devront pas excéder 12 m².

En zone UEbs2, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain.

En zone UEc, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

10.1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

- un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus haut et un **plan incliné** à **45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction, calculé à partir du point de référence précédent.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,…) ainsi que des éléments architecturaux tels que les murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent sur les secteurs suivants :

Secteur	**UEa**	**UEb UEbs1 UEbs2**	**UEc**
Hauteur maximale H1	7 m	5 m	4 m
Hauteur maximale H2	12 m	9 m	8 m

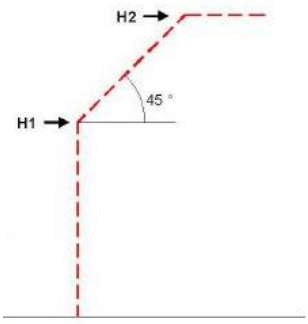


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

10.3- Commerces : les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3,5 m.**

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

10.5 - Annexes : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m, et 3,5 m pour la zone UEBs1.**

Afin de permettre une meilleure intégration dans l'environnement bâti, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les annexes dotées de toitures à double pente en ardoises, sous conditions d'une bonne intégration paysagère et d'être de plus faibles dimensions que la construction principale (hauteur et emprise au sol inférieures).

10.6 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

10.7 - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres.**

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du quartier, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du quartier. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le quartier environnant.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

11.2.1 - Toitures :

11.2.1.1. En zone UEa, UEb, UEbs2 et UEc :

Les constructions doivent comporter un couronnement (toiture inclinée, c'est à dire supérieure à 15°, ou attique) au dessus de la façade, sur tout ou partie de la construction. Un changement de matériaux permettra de différencier le couronnement du reste de la construction.

La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, haubanage, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

11.2.1.2. En zone UEbs1 :

Les toitures seront simples à deux versants principaux, le faîtage dans le sens de la plus grande dimension. La pente des toitures sera comprise entre 40° et 45 °. Toutefois, les volumes complémentaires et les annexes pourront avoir des pentes différentes sans descendre au-dessous de 30°.

Les toitures s'arrêteront au droit des murs pour les pignons et dépasseront au maximum de 0,30 m en façade.

Les bardages ardoises verticaux sont interdits.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Les matériaux utilisés pour la couverture seront en ardoises naturelles de dimensions petites ou moyennes à l'exclusion du modèle carré. Autres matériaux autorisés sur les volumes secondaires : zinc naturel ou pré-patiné cuivre.

Les toitures terrasses de faible importance sont autorisées en éléments de jonction de bâtiments couverts en ardoises, en couverture de bow-window ou ouvrage assimilé ou pour des motifs architecturaux sur des projets plus contemporains.
Si une toiture terrasse est visible depuis les espaces extérieurs ou depuis les habitations voisines, elle sera traitée avec soin (dalles sur plots, gravillons, caillebotis…).

11.2.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes en ville ou sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité. Sont recommandées les couleurs appartenant à un camaïeu de gris colorés. De plus, en zone UEbs1, les façades présenteront une dominante de maçonnerie.
Les bâtiments annexes pourront utiliser le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et de préférence bardés verticalement. En zone UEbs1 , les bâtiments annexes seront obligatoirement réalisés en bois de teinte soutenue et traités en lame verticale.

Règles complémentaires en zone UEbs1 : Le volume principal sera édifié sur une base rectangulaire dans le sens du faîtage indiqué sur le plan de composition, sur lequel peuvent se greffer des volumes complémentaires qui laissent percevoir le volume principal.
La perception du corps du pignon du corps principal aura une largeur maximale de 9,00 m.

11.2.3 - Menuiseries
Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale sauf pour les ouvertures sous sablière traitées en bandeaux étroits sur la totalité de la façade.
Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays, à croupe ou fronton en zone UEbs1.
Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.

Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc…)
- tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc…

11.3- Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, à l'exclusion des matériaux de fortune.

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale, seront exclusivement constituées par :
  - soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,80 m ;
  - soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 1,20 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,80 m ; En zone UEbs1, ces murs seront composés de moellons maçonnés à l'exclusion de pierre reconstituée ou d'imitation pierre, et leur hauteur pourra être de 0,60 m, 1,00 m ou 1,50 m. Ces murets de clôture en alignement des voies seront

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

étudiés avec soin quant à leur raccordement avec les murets limitrophes.
- soit un grillage à simple torsion (hors traillis rigide), doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,80 m ;

- Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.
Les clôtures végétales seront constituées de haies vives variées, composées d'essences locales. (exclure thuyas, lauriers palme et tous conifères).

- Réglementation sur les portails : La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.80 m Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

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

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :
- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Règle complémentaire en zone UEbs1 : chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur son terrain, une enclave privative non close. Celle-ci sera soit simple, soit jumelée avec une autre enclave.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de planchers existante avant travaux, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

12.1 - Pour les logements collectifs ou intermédiaires :
Une place de stationnement et demi (1,5) par logement. Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol ou sous abri.

12.2 – Pour les logements individuels :
Deux places de stationnement par logement.

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) :
Une place de stationnement par **tranche complète de 40 m² de surface de plancher** de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :
Une place de stationnement par **tranche complète de 80 m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de la surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.
A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

12.5 - Commerces courants :
Deux places de stationnement par **tranche complète de 80 m² de surface de vente** créée.

12.6 - Hôtels et restaurants :
Une place de stationnement pour 2 chambres ;
Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

12.7 - Etablissements d'enseignement.
Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1er degré.
Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.
Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

12.8 - Constructions destinées à d'autres usages.
Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissement de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.9 – Stationnement des deux roues

- Logements ou résidences communautaires : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités : 1 emplacement par tranche complète de **150** m² de surface de planchers créée.

- Hôtels : aucun emplacement n'est exigé.

- Equipements hospitaliers : 1 emplacement pour **6** lits créés.

- Equipements gérontologiques : 1 emplacement pour **10** chambres ou **10** logements créés.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- Equipements d'enseignement :

a. Equipements et établissements du premier degré : **3** emplacements par salle de classe créée.

b. Equipements et établissements du second degré : **6** emplacements par salle de classe créée.

c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : **2** emplacements par tranche complète de **80** m² de surface de planchers exclusivement créée.

- Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, cultuels, sportifs, spectacle, loisirs, etc. :

a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 500** personnes : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.

b. Equipements de capacité d'accueil **> à 500** personnes :

- **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies pour les **500** premières,
- **1** emplacement par unité de **100** personnes accueillies au-delà.

- Autres affectations : non réglementé.

12.10 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à **1,5** m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, cultuels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - Espaces verts - Plantations :
Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 alinéa du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront arborées dans la mesure du possible.

13.3 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront
  - **En zones UEa au moins 10 %** de la surface de l'opération.
  - **En zone UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc, au moins 15 %** de la surface de l'opération.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront :
  - **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone UEa.**
  - **40 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc**

Dans la zone UEbs1, ces espaces libres seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

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

Article non réglementé.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs et intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ZONE US

La zone US est une zone équipée correspondant au centre historique le plus ancien de Cancale, à savoir le secteur de la Houle. L'habitat y est très dense et présente une unité qu'il est nécessaire de préserver.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées suivant les règles propres aux secteurs de ladite zone.

Elle comprend les secteurs US1 et US2 qui comportent des règles spécifiques.

Rappel : **«** Toute opération groupé de logements à usage d'habitation, en résidences principale ou secondaires ou locatives, devra comprendre :

- pour les opérations de 5 à 11 logements : au minimum 20 % de logements locatifs sociaux».

- pour les opérations de 12 logements ou plus : au minimum 25 % de logements locatifs sociaux».

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

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

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

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article US 2 ;
- Dans les secteurs submersibles situés sous la côte de référence de 9,12 m IGN 69, les sous-sols enterrés de construction, ainsi que les ERP comprenant des locaux à sommeil (Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées (catégorie J), Établissements sanitaires (catégorie U), établissements scolaires et colonies de vacances (catégorie R)) .

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les activités commerciales dans la limite d'une surface de plancher maximale de 300 m² ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- L'implantation de nouvelles terrasses et/ou l'extension de celles existantes, à condition d'être en matériaux légers et d'être démontable.
- En secteur submersible (terrain situés sous la côte de référence de 9,12 m IGN 69) sont autorisés sous condition de réalisation d'un niveau de refuge établi à une côte supérieure à 9.32 m IGN 69 :

  - les nouveaux logements ou bien les ERP sensibles sans locaux d'hébergement (école, maison de retraite), par construction nouvelle mais aussi par changement de destination.

  - les extensions des habitations ou des ERP sensibles sans locaux d'hébergement qui en sont dépourvus.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

ARTICLE US 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE US 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - Principe : Les constructions principales seront implantées à l'alignement des voies et aires de stationnement.

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

- Parcelles traversantes (situées entre deux voies): La construction principale sera implantée en limite de la voie la plus importante.
Dans le cas d'une construction secondaire, celle-ci sera édifiée en limite de la voie de moindre importance.

- **Parcelles d'angles.** Les constructions principales seront édifiées à l'alignement des deux voies.
L'angle ne sera pas coupé. Le pan coupé est étranger au tissu urbain traditionnel de la Houle.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics,* ...), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"),* la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

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

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

6.3. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- Réseau de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

- Réseau de transport de gaz :

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 Octobre 1991, est subordonnée à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

- Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

- Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

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

Le parcellaire étroit et lanièré, trait dominant de la trame foncière de la Houle, a engendré souvent une implantation des constructions principales d'une limite séparative à l'autre et généré des fronts de rues d'une grande régularité.

7.1. Front de rue principal (Quai Jacques Cartier, Quai de l'Epi, Quai John Kennedy, Quai Duguay Trouin, Place du Calvaire, Quai Gambetta et Quai de l'Administrateur en Chef Thomas):

7.1.1. Afin de maintenir l'homogénéité du tissu urbain de la Houle, les constructions seront impérativement implantées d'une limite séparative à l'autre sur les fronts de rue principaux lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie inférieur à 10 m.

7.1.2. Lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie supérieur à 10 m, les constructions nouvelles pourront ne s'appuyer que sur l'une des limites séparatives.

7.2. Front de rue secondaire:

Sur les fronts de rue secondaire, les constructions pourront ne s'appuyer que sur l'une des limites séparatives.

7.3. Cas général:

Hors le cas prévu à l'alinéa 7.1.1, lorsque les constructions ou extensions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.4. <u>Dispositions alternatives</u> :

- Les extensions : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

ARTICLE US 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE US 10 : HAUTEUR

10.1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale :

Les variations des couronnements, hauteurs relatives des lignes d'égout et de faîtage sont un des éléments fondamentaux de la scénographie urbaine du front de rue.
La cohérence du tissu urbain de la Houle est donnée par les rythmes horizontaux fixés principalement par les lignes d'égout.
Afin de préserver les éléments de la cohérence du tissu urbain dense de la Houle, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, tiendra compte du gabarit des 2 immeubles les jouxtant.
Dans le cas d'immeuble isolé, la hauteur des lignes d'égout et de faîtage sera fixée par le bâtiment de référence de la rue.

10.2.1 Règles déterminant la hauteur maximale et minimale d'un bâtiment:

10.2.1.1.- Dans le cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont des lignes d'égout au même niveau.

- l'égout du nouvel immeuble sera filant avec ceux des immeubles mitoyens.

- le faîtage du nouvel immeuble sera compris entre:
  + 0.50. m par rapport au faîtage le plus bas.
  - 0.50 m par rapport au faîtage le plus haut.

10.2.1.2. - Dans le cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont une différence de niveaux d'égout inférieure ou égale à 0.50 m.

- l'égout du nouvel immeuble sera compris entre:
  + 0.50 m de l'égout le plus bas.
  - 0.50 m de l'égout le plus haut.

- le faîtage du nouvel immeuble sera compris entre:
  + 0.50 m du faîtage le plus bas.
  - 0.50 m du faîtage le plus haut.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

10.2.1.3. - Dans le cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont une différence de niveau d'égout comprise entre 0.50 m et 1.50 m.

- l'égout du nouvel immeuble sera compris entre:
  + 0.30 m de l'égout le plus bas.
  - 0.30 m de l'égout le plus haut.

- le faîtage du nouvel immeuble sera compris entre:
  + 0.30 m du faîtage le plus bas.
  - 0.30 m du faîtage le plus haut.

10.2.1.4. - Dans le cas où 2 immeubles encadrant le nouveau ont une différence de niveau d'égout supérieure à 1.50 m.

- l'égout du nouvel immeuble sera compris entre: l'égout le plus bas et l'égout le plus haut.
- le faîtage du nouvel immeuble sera compris entre: le faîtage le plus bas et le faîtage le plus haut.

10.2.2. Cas général:

La hauteur maximale des bâtiments des 2 secteurs de la Houle est définie comme suit:

Secteur US 1 : hauteur maximale fixée par l'existant à un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble (R+ 1 +C).

Secteur US 2 : hauteur maximale fixée par l'existant à un rez-de-chaussée surmonté de 2 étages et d'un comble (R + 2 + C).

10.2.3. Cas particulier des bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 20 m:

Dans le cas de groupement de parcelles ou de parcelles de plus de 20 m de façade sur rue, une tolérance de hauteur supplémentaire d'un 1/2 étage sur 40% de la longueur de façade sera admise.

10.2.4. Cas particuliers des quais

Le maintien des caractères spécifiques des alignements bâtis des quais implique une réglementation spécifique, par tronçon.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

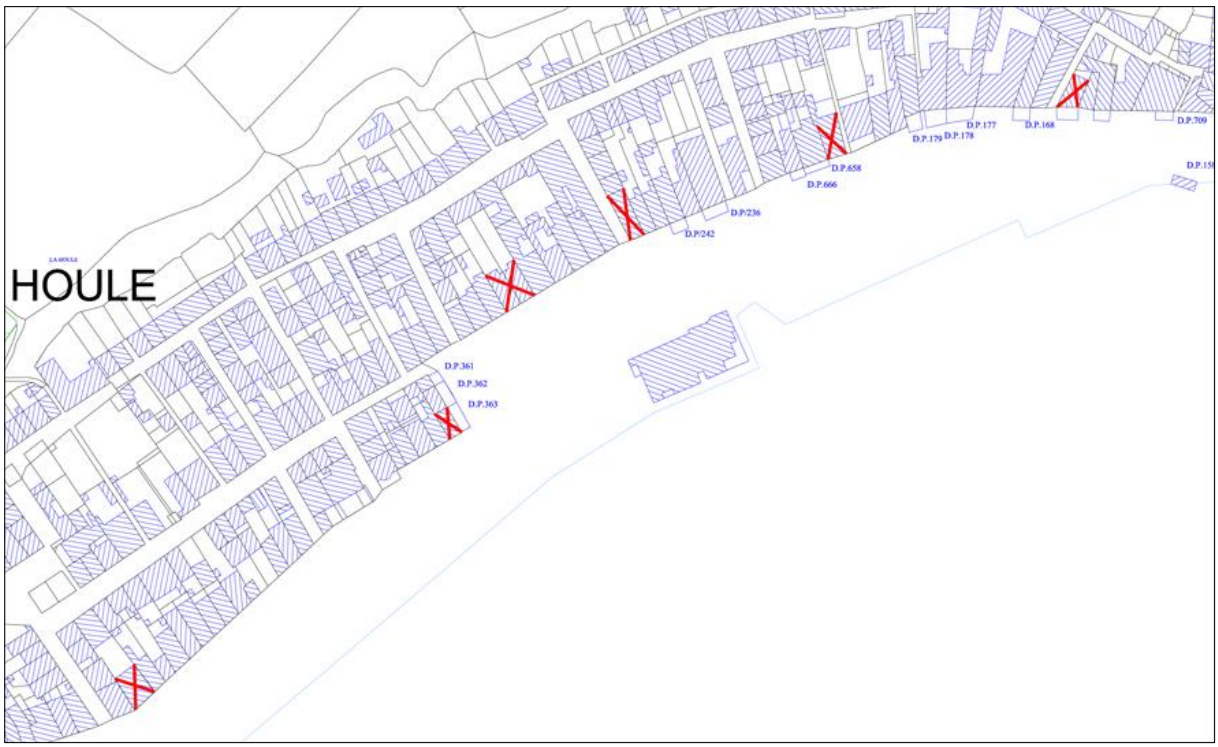
10.2.4.1. - Quai Jacques Cartier, Quai de l'Epi et Quai John Kennedy.

Dans le cas de construction ou de surélévation d'un immeuble :

- l'égout du nouvel immeuble sera compris entre les égouts des 2 immeubles mitoyens.
- le faîtage du nouvel immeuble sera compris entre les faîtages des 2 immeubles mitoyens.

10.2.4.2. - Place du Calvaire, Quai Gambetta et Quai Thomas.

C'est le secteur dans lequel les variations de formes et de hauteur de couvertures sont les plus grandes. Afin de conserver ces diversités de formes la hauteur de référence des nouveaux immeubles ou surélévations est donnée par îlot, selon un immeuble de référence repéré sur le document graphique.



: étude ZPPAUP)

10.3 - Annexes : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m.**

Afin de permettre une meilleure intégration dans l'environnement bâti, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les annexes dotées de toitures à double pente en ardoises, sous conditions d'une bonne intégration paysagère et d'être de plus faibles dimensions que la construction principale (hauteur et emprise au sol inférieures).

10.4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

10.5 - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres.**

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE US 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du quartier de la Houle, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du quartier. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le quartier de la Houle.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

11.2.1 - Toitures :
Les toitures des bâtiments principaux seront à deux versants principaux, recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Les tuiles rouges ou autres matériaux de couverture rouge sont proscrits.
La pente de toiture des volumes principaux sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 30° et 45°).
Les châssis de toitures seront posés encastrés, sans saillie au nu de l'ardoise, de proportions verticales et de dimension maximale (78 X 98 cm). La pose en second rang de toiture n'est pas autorisée.
La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, haubanage, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

11.2.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes en ville.

11.2.3 - Menuiseries
Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.
Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale sauf pour les ouvertures sous sablière traitées en bandeaux étroits sur la totalité de la façade.
Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.
Les menuiseries et les portes de garages seront constituées de matériaux peints avec des teintes soutenues.
Pour les constructions existantes, des prescriptions particulières pourront être définies en termes de matériaux et de teintes, selon la nature et l'âge de la construction.

Sont interdits :

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc…)
- tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc…

11.3 – Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. L'emploi de panneaux modulaires est ainsi interdit.

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale : les clôtures devront être constituées :
  - soit de murs en pierre de pays apparentes d'une hauteur maximum de 2 mètres.
  - soit de murs en maçonnerie enduite, dont leur hauteur n'excédera pas 1,20 m, surmontés, le cas échéant, de grilles métalliques à barreaudage vertical, peintes. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

  La pose de dispositifs occultants est interdite.

- Clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction : ces clôtures pourront être constituées de grillage avec haies vives incorporées, de palissades en bois, de murs en pierre de pays apparente, ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2 m.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

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

ARTICLE US 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de planchers existante avant travaux, ou en cas de transformation ou

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Pour les logements collectifs ou intermédiaires :
Une place de stationnement par logement.

12.2 – Pour les logements individuels :
Une place de stationnement par logement (garage compris).

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) :
Une place de stationnement par **tranche complète de 40 m² de surface de plancher** de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :
Une place de stationnement par **tranche complète de 80 m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de la surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.
A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

12.5 - Commerces courants :
Deux places de stationnement par **tranche complète de 80 m² de surface de vente** créée.

12.6 - Hôtels et restaurants :
Une place de stationnement pour 2 chambres ;
Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

12.7 - Etablissements d'enseignement.
Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1er degré.
Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.
Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

12.8 - Constructions destinées à d'autres usages.
Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissement de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.9 – Stationnement des deux roues

- Logements ou résidences communautaires : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités : 1 emplacement par tranche complète de **150** m² de surface de planchers créée.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- Hôtels : aucun emplacement n'est exigé.

- Equipements hospitaliers : 1 emplacement pour **6** lits créés.

- Equipements gérontologiques : 1 emplacement pour **10** chambres ou **10** logements créés.

- Equipements d'enseignement :

a. Equipements et établissements du premier degré : **3** emplacements par salle de classe créée.

b. Equipements et établissements du second degré : **6** emplacements par salle de classe créée.

c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : **2** emplacements par tranche complète de **80** m² de surface de planchers exclusivement créée.

- Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, cultuels, sportifs, spectacle, loisirs, etc. :

a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 500** personnes : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.

b. Equipements de capacité d'accueil **> à 500** personnes :

- **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies pour les **500** premières,
- **1** emplacement par unité de **100** personnes accueillies au-delà.

- Autres affectations : non réglementé.

12.10 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à **1,5** m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, cultuels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

ARTICLE US 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - Espaces verts - Plantations :
Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 alinéa du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront arborées y compris par des plantations en jardinières.

13.3 - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

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

Article non réglementé.

ARTICLE US 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs, et seulement autorisés sur les volumes en appentis ou sur l'intégralité d'un pan de toiture du volume secondaire.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE US 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ZONE UZ

La zone UZ correspond aux **deux secteurs de projets en lien avec les sites faisant l'objet de projets de ZAC, en reprenant tout ou partie des parcelles inscrites dans ces ZAC:**

- **Zac des Près Bosgers**
- **Zac du Clos Nogain**

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

La zone UZe est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement, intégrée dans le projet de ZAC des Près Bosgers, et destinée à l'accueil d'un équipement public de santé.

Rappel : Au titre de **l'article L.123-1-5 16°** du **Code de l'urbanisme,** les opérations à vocation de logement devront respecter la règle suivante concernant les **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le **Programme Local de l'Habitat. A l'échelle de la zone, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux devra être réalisé.**

Rappel : Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les règles s'appliquent au regard de l'Ilot cédé pour l'aménagement.

Rappel : « Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale ».

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

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

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

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UZ 2 ;

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- **En zone Uze :** les établissements, installations ou utilisations du sol qui ne sont pas en lien avec l'activité d'un établissement de santé et son fonctionnement.
- **En zone UZ :** Les constructions nouvelles à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.3. **- Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration* …) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Pour les lotissements, les permis d'aménager, les permis valant division ou les constructions individuelles sur une parcelle supérieure à 1000 m², le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales, géré à la parcelle ou à l'opération, dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 3 litres par seconde et par hectare.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - <u>Principe</u> : Les constructions, ou une majeure partie d'entre elles s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait minimum de 1 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

En zone UZe, les constructions s'implanteront à 5 m minimum de l'alignement des voies et des aires de stationnement, et à 2 m minimum de l'alignement des chemins piétons ou pistes cyclables.

6.2 - <u>Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants</u> :

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

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des c<u>onstructions existantes</u>** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

6.3. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

- Réseau de transport de gaz :

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 Octobre 1991, est subordonnée à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

- Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

- Câble des télécommunications

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

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

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

En zone UZe, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction (l < h/2), avec un minimum de 4 m.

7.2. Dispositions alternatives :

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

- Les extensions : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR

10.1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale :

En zone UZ, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

- un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus haut et un **plan incliné** à **45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction, calculé à partir du point de référence précédent.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,…) ainsi que des éléments architecturaux tels que les murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent sur les secteurs suivants :

Secteur	UZ
Hauteur maximale H1	9 m
Hauteur maximale H2	14 m

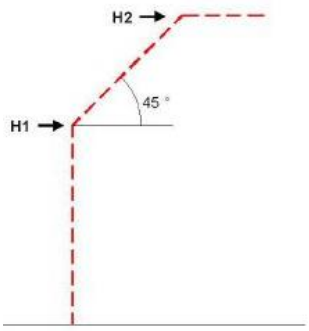


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère, ou pour la réalisation d'éléments nécessaires à l'utilisation des énergies des renouvelables.

En zone UZe, les constructions ne pourront excéder le nombre d'étages suivant : R+2, avec 10m maximum à l'égout ou acrotère et 14 m au point le plus haut de la construction.

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

10.3- Dans les limites de hauteur fixée précédemment, **une tolérance de 10%** est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

10.4- Commerces : les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3,5 m.**

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

10.6 - Annexes : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m.**

Afin de permettre une meilleure intégration dans l'environnement bâti, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les annexes dotées de toitures à double pente en ardoises, sous conditions d'une bonne intégration paysagère et d'être de plus faibles dimensions que la construction principale (hauteur et emprise au sol inférieures).

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

10.7 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du quartier, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du quartier. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le quartier environnant.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

11.2.1 - Toitures :

Les constructions doivent comporter un couronnement (toiture inclinée, c'est à dire supérieure à 15°, ou attique) au dessus de la façade, sur tout ou partie de la construction. Un changement de matériaux permettra de différencier le couronnement du reste de la construction.

La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

En zone UZe, les bâtiments devront assurer un jeu de toiture. Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, haubanage, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

11.2.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes en ville ou sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité. Sont recommandées les couleurs appartenant à un camaïeu de gris colorés.
Les bâtiments annexes pourront utiliser le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et de préférence bardés verticalement.

11.2.3 - Menuiseries
Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.
Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur.

Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc…)
- tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc…

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

11.3- Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale, seront exclusivement constituées par :
  - soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,50 m ;
  - soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 1,20 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
  - soit un grillage à simple torsion (hors traillis rigide), doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m ;

- Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.

Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 10 m total et final. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

Au-delà de ces séparations, seules sont autorisés les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales. (exclure thuyas, lauriers palme et tous conifères). Un sous-bassement béton d'une hauteur maximale de 15 cm est autorisé en pied de clôture.

- Réglementation sur les portails : La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.80 m Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 200 mètres).

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de planchers existante avant travaux, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Pour les logements collectifs ou intermédiaires :
Une place de stationnement par logement.

12.2 – Pour les logements individuels :
Deux places de stationnement par logement,.

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) :
Une place de stationnement par **tranche complète de 40 m² de surface de plancher** de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :
Une place de stationnement par **tranche complète de 80 m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m² de la surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.
A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

12.5 - Commerces courants :
Deux places de stationnement par **tranche complète de 80 m² de surface de vente** créée.

12.6 - Hôtels et restaurants :
Une place de stationnement pour 2 chambres ;
Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

12.7 - Etablissements d'enseignement.
Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1er degré.
Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.
Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

12.8 - Constructions destinées à d'autres usages.

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissement de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.9 – Stationnement des deux roues

- Logements ou résidences communautaires : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités : 1 emplacement par tranche complète de **150** m² de surface de planchers créée.

- Hôtels : aucun emplacement n'est exigé.

- Equipements hospitaliers : 1 emplacement pour **6** lits créés.

- Equipements gérontologiques : 1 emplacement pour **10** chambres ou **10** logements créés.

- Equipements d'enseignement :

a. Equipements et établissements du premier degré : **3** emplacements par salle de classe créée.

b. Equipements et établissements du second degré : **6** emplacements par salle de classe créée.

c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : **2** emplacements par tranche complète de **80** m² de surface de planchers exclusivement créée.

- Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, cultuels, sportifs, spectacle, loisirs, etc. :

a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 500** personnes : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.

b. Equipements de capacité d'accueil **> à 500** personnes :

- **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies pour les **500** premières,
- **1** emplacement par unité de **100** personnes accueillies au-delà.

- Autres affectations : non réglementé.

12.10 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à **1,5** m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.

- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, cultuels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - <u>Espaces boisés classés</u> :
Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - <u>Espaces verts - Plantations</u> :
Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 alinéa du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront arborées dans la mesure du possible.

13.3 - <u>Espaces libres :</u>

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

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

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

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégralement noirs et intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE UZ 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ZONES UA

Les zones UA ont vocation à accueillir certaines activités économiques (artisanat, industrie, services,…) ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

S'en distingue le sous-secteur UAc sur la Bretonnière pouvant accueillir des activités commerciales en plus des autres activités autorisées dans les zones UA, la zone spécifique UAm, dédiée aux activités de la mer sur la ZA du Vauhariot et la zone spécifique UAmz, correspondant à la ZAC du Vauhariot3.

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

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

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

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

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **UA 2** ;
- Les activités commerciales à l'exception de celles prévues dans l'article UA2.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

Sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, et de respecter les orientations d'aménagement**:**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel et d'occuper une emprise au sol maximale de 20 m².
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone (foyer, restauration...).

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- Les constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer. Ces constructions, installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles s'intègrent à l'environnement.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;

En sous-secteur UAc,

- le développement des commerces existants et l'implantation de nouvelles activités commerciales. La surface de chaque nouveau bâtiment à destination de commerce sera comprise entre 600 m² et 4.500 m² de surface de plancher). La création ou l'extension de galerie marchande est interdite.

En sous-secteur UAm, seules sont autorisées les constructions et installations :

. à usage aquacole, conchylicole, ostréicole, ou mytilicole.

. destinées à accueillir des activités maritimes (mareyeurs, production d'algues...) ainsi que les entrepôts et bâtiments techniques nécessaires à ces activités.

. utilisant le réseau d'alimentation en eau de mer existant sur la zone.

En sous-secteur UAmz,

• Les exhaussements et affouillements ne pourront dépasser 2m de haut par rapport au terrain naturel et avoir une pente maximale de 2m de long pour 1m de haut.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

En sous-secteur UAmz, afin d'assurer la collecte des déchets en toute sécurité, l'accès devra répondre aux exigences de la Recommandation R437 de la Caisse Nationale de l'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés et permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. **- Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration* …) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Pour les lotissements, les permis d'aménager, les permis valant division ou les constructions individuelles sur une parcelle supérieure à 1000 m², le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales, géré à la parcelle ou à l'opération, dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 3 litres par seconde et par hectare.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Article non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.
A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées en retrait de **5 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise des autres voies ;

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

6.3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

6.4. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

- Réseau de transport de gaz :

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 Octobre 1991, est subordonnée à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

- Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

- Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

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

7.2 - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

7.3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

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

8.2 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

En sous-secteur UAmz, le projet doit avoir une emprise au sol minimale de 25% comprenant toutes les constructions et ouvrages techniques enterrés ou non.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes*, ...).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Aspect des bâtiments :

Principes à mettre en œuvre sur l'ensemble de la zone :

- **Volumes** : La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

L'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux,…) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.

Les excroissances techniques du bâtiment devront dans la mesure du possible être incluses dans des volumes enveloppe constitués de matériaux de même nature que les façades.

Les toitures rampantes seront de forme simple et à versants symétriques, leur pente sera comprise entre 20° et 40°. Les toitures curvilignes ainsi que les toitures terrasses sont autorisées. Les acrotères pourront masquer les pentes des toitures.

En sous-secteur UAmz, les pentes de toitures ne sont pas définies mais doivent être masqué par des acrotères si elles font moins de 25°. Les toitures curvilignes ne sont pas autorisées

- **Couleurs/matériaux** : Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seules sont autorisées :
  - les teintes sombres ou neutres pour les revêtements de façades et les toitures.
  - les couleurs vives à condition qu'elles soient strictement limitées aux enseignes.

  Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

  Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec une dominante de teintes sombres ou neutres.

  En sous-secteur UAmz, les 75% des surfaces des façades non vitrées seront choisi parmi les RAL suivants : 8011, 8014, 8016, 8017, 8019, 8022 et 8028

11.2 - Clôtures : Les clôtures sont constituées d'un grillage accompagné ou non de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

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

En sous-secteur UAmz, les clôtures devront être en treillis et de la couleur RAL8022. Sur les limites de parcelles le long des limites de l'opération, une haie bocagère (voir Art.UA13) devra être plantée.

11.3 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

11.4 - Antennes et pylônes

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :
Une place de stationnement par **tranche complète de 40 m² de surface de planchers** de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.2 - Constructions à usage industriel ou artisanal :

Une place de stationnement par **tranche complète de 80 m² de surface de planchers**.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par **tranche complète de 200 m² de surface de planchers** si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de planchers.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.3 - Constructions à usage commercial :

- **Commerces :**

Une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de planchers totale (vente + réserve) pour les commerces courants d'au plus 100m².
Une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de planchers totale (vente + réserve) pour les commerces courants de 100 à 500 m².
Une place de stationnement par tranche complète de 25 m² de surface de planchers totale (vente + réserve) pour toutes les surfaces de 500 m² à 1 000 m².

- Pour les autres **commerces de plus de 1 000 m² de la surface de planchers totale** (vente et réserve) :

Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil.

- **Hôtels et restaurants :**

Une place de stationnement pour 2 chambres ;
Une place de stationnement pour 20 m2 de salle de restaurant.

12.4 – Stationnement des deux roues

1 emplacement par tranche complète de **150** m² de surface de planchers créée.

12.5 - Modalités d'application.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.
Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés
- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé un espace vert de qualité, **d'au moins 5 %** de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie arborée sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.
- La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la zone boisée concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

En secteur UAmz, pour les plantations faisant clôture, les végétaux devront être choisis selon la hauteur des plantations voulues à terme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

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

Article non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

En sous-secteur UAmz, l'implantation des constructions devra privilégier également la lutte contre les nuisances sonores.

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ZONE UL

La zone UL correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les installations ou équipements publics ou d'intérêt collectifs actuels ou en projet, et permet leur développement.

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UL 2 ;

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration* …) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Pour les lotissements, les permis d'aménager, les permis valant division ou les constructions individuelles sur une parcelle supérieure à 1000 m², le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales, géré à la parcelle ou à l'opération, dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 3 litres par seconde et par hectare.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3. - <u>Collecte des déchets ménagers :</u>

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

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

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions s'implanteront à **l'alignement des voies** ou en **retrait d'au moins 1 m**, à compter de cet alignement.

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

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit en être écartée d'au moins **1 m**.

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

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes*, ...).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.2 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager. Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriquées, excédant 0,50 m de hauteur, sont interdites.

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

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

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - Plantations :

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la zone boisée concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.

13.3- Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction ;

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

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

Article non réglementé.

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ZONE UP

La zone UP est une zone d'activités équipée ou en voie d'équipement localisée sur le domaine public maritime où peuvent trouver place les activités directement liées

- à la pêche, aux cultures marines
- à la plaisance, à la voile ou au tourisme nautique.

S'en distingue **la zone spécifique UPv** liée à une école de voile qui dispose d'un règlement spécifique.

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

ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

<u>1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes</u> :

- Les établissements, installations et utilisations du sol n'ayant pas de rapport direct avec la vocation de la zone sauf ceux cités à l'article UP.2.
- Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions de leur compatibilité avec le site et leur intégration au paysage :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des entreprises conchylicoles, mytilicoles, ostréicoles.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires, aux activités de pêche (*halle à marée, criée, garage et atelier de réparation des bateaux*, ...), aux activités nautiques (*plaisance, plongée, etc.*) et aux bâtiments d'accueil et d'informations touristiques ;
- Les entrepôts liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les dépôts et stockages de matériels et de carburant liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et à l'environnement ;
- Les aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- **En zone Upv :** Les installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement de l'école de voile.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

ARTICLE UP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons…) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

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

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions s'implanteront à **l'alignement des voies** ou en **retrait d'au moins 1 m**, à compter de cet alignement.

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

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit en être écartée d'au moins **1 m**.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :
Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

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

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

ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

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

Article non réglementé.

ARTICLE UP 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UP 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ZONE UT

La zone UT comprend les terrains permettant la réalisation :

- d'hôtels (restaurants),

- de camping et autres formes d'hébergement de plein air avec les équipements communs d'accompagnement.

Elle comprend les secteurs UTa (constructions hôtelières autorisées) et les secteurs UTc (camping pouvant accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'activité de camping).

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

ARTICLE UT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

<u>1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes</u> :

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone à l'article UT2 ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UT 2 ;

ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et (ou) la surveillance des établissements et services généraux de la zone, existants ou autorisés.
- Les aires de stationnement liées aux équipements susceptibles d'être édifiées ;
- Les aires d'accueil des campings-cars ;

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- En zone UTa exclusivement: Les constructions à caractère hôtelier et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les constructions destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et (ou) la surveillance des établissements concernés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

ARTICLE UT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

4.2.1 - Eaux usées :

En zone UTa : toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

En zone UTc : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration* …) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Les projets devront prévoir un rejet des eaux pluviales, géré à la parcelle ou à l'opération, dont le débit sera limité :

- ce rejet n'excédera pas un débit de 3 litres par seconde et par hectare.
- le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

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

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UT 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone UTc : en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

6.1 - <u>Principe</u> : Les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.2 - <u>Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants</u> :

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Dans le **cadre d'opération d'ensemble**, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m.

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

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des c<u>onstructions existantes</u>** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

6.3. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

- Réseau de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 Octobre 1991, est subordonnée à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

- Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

- Câble des télécommunications

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du service concerné figurant au tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

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

7.1. Implantations nouvelles : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

7.2. Dispositions alternatives :
- Les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci ;

- Dans le cadre de permis groupé valant division ou de lotissement, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;

- Les extensions : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

ARTICLE UT 9 : EMPRISE AU SOL

En zones UTa, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE UT 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale :

- **En zone UTa,** La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 8 m.
- **En zone UTc**, les hauteurs maximales à l'égout du toit et au faîtage sont fixées respectivement à 4 mètres et à 8 mètres..

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE UT 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :
Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.2 - Aspect des bâtiments : Tout projet de construction devra présenter un volume, des couleurs, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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

11.3 - Clôtures : Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront végétales, composées par des essences locales, de type bocager. Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriquées, excédant 0,50 m de hauteur, sont interdites.

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

ARTICLE UT 12 : STATIONNEMENT

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

En zone UTc, le nombre de places de stationnement pour visiteurs sera apprécié sur la base d'une place pour 10 emplacements de camping.

ARTICLE UT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2 - Plantations :
Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la zone boisée concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.

13.3- Espaces libres :

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

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

Article non réglementé.

ARTICLE UT 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UT 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

LA ZONE 1 AU

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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

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

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.
En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUE = UE ; 1 AUZ = UZ ; 1AUL = UL ...).

Rappel : Pour les zones repérées graphiquement, au titre de **l'article L.123-1-5 16°** du **Code de l'urbanisme** les opérations à vocation de logement devront respecter la règle suivante concernant les **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le **Programme Local de l'Habitat.** A l'échelle de chaque zone, **un minimum de 25% de logements locatifs sociaux devra être réalisé en zone 1AUz, et 20% de logements locatifs sociaux dans les autres zones 1AU.**

Rappel : « Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale ».

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

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

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
1.2 : Tout type d'installations ou d'utilisations du sol nouveau est interdit, à l'exception des constructions visées à l'article 1AU 2 ou bien à l'article 2 de la zone urbaine correspondante ;

1.3 : Les constructions nouvelles à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

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

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site conforme à celle de la zone U correspondante :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve

  ↳ de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les **orientations d'aménagement et de programmation.**

  ↳ Dans les zones 1AUEa, l'urbanisation devra s'effectuer préférentiellement en une seule opération ou à défaut correspondre à un nombre minimum de 10 lots (lotissement) ou 10 logements (permis groupé valant ou non division) ou représenter pour une seule construction (collectif à usage d'habitat ou construction à usage commercial ou artisanal) une surface de planchers minimale créée de 1000 m² .

  ↳ Dans les zones 1AUEb, chaque opération devra correspondre à un nombre minimum de 5 lots (lotissement) ou 5 logements (permis groupé valant ou non division) ou représenter pour une seule construction (collectif à usage d'habitat ou construction à usage commercial ou artisanal) une surface de planchers minimale créée de 500 m².

  ↳ Les dispositions énoncées aux deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que la superficie de la partie de terrain restante, correspondant au reliquat des zones concernées, après la réalisation d'opérations d'aménagement, ne permet plus de satisfaire aux conditions de gestion particulière d'ouverture à l'urbanisation prévues par lesdits alinéas.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés et pour lesquels le règlement de la zone s'applique.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 A 1AU13 -

Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre de la section 1 du présent chapitre doivent respecter les règles de la zone U correspondante.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE 1AU 14 A 1AU16

Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre de la section 1 du présent chapitre doivent respecter les règles de la zone U correspondante.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

LA ZONE 2 AU

Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

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

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

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

ARTICLES 2 AU 3 A 2 AU 16

Ces articles ne sont pas réglementés, à l'exception des articles 2 AU 6 et 2 AU 7.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AQUACOLES

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

LA ZONE A

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend par conséquent les espaces de la commune qui porte cette fonction intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (*valeur agronomique et économique)*

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif et aux activités aquacoles.

Le changement de destination des bâtiments ; et les extensions ou la construction d'annexes pour les habitations existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU (09 mai 2016) sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La sous zone Ah correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, dans l'espace rural, pouvant seulement admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni au maintien du caractère agricole de la zone.

Le changement de destination des constructions dans cette sous zone Ah n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (*problématique des périmètres sanitaires notamment*).

La sous zone Aml correspond aux parties situées sur le domaine public maritime et affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture…).

La sous zone Amt correspond aux parties situées sur le domaine terrestre de la commune, à proximité du rivage, et affectées exclusivement aux activités aquacoles.

La sous-zone AmtL correspond à une partie de cette zone Amt incluse dans les espaces naturels remarquables.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

En zone A sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Les champs photovoltaïques au sol n'entrent pas dans la catégorie des services ou équipements collectifs pouvant être autorisés dans la zone.

En zones Ah, Amt et AmtL sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

En zone Aml sont interdites les constructions ou installations autres que terre-pleins, bassins submersibles, installations telles que bouchots, tables de culture et installations nécessaires au pompage, visées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A :

1. Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole *(art. L. 311-1 du code rural)* telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité. Ces constructions et installations doivent s'implanter à moins de 30 m des bâtiments d'exploitations existants, sauf lorsqu'ils sont soumis à la dérogation en cas d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées (article L 146-1 du CU).

Les locaux de vente directe sont limités à une surface de plancher maximale de 300 m².

L'extension des logements de fonction existants, ainsi que la construction d'annexes à proximité, est autorisée quelque soit la distance avec les bâtiments de l'exploitation concernée.

L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, des extensions limitées sont admises à condition de préserver le caractère architectural originel.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole (préalablement implantée et en fonctionnement) et de son importance, qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 30 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
L'extension des logements de fonction existants, ainsi que la construction d'annexes à proximité, est autorisée quelque soit la distance avec les bâtiments de l'exploitation concernée.

De plus, il peut être admis un local complémentaire de permanence ou de gardiennage, nécessaire à la présence journalière, sur le site concerné, n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments principaux de l'exploitation concernée ;

1.3 - Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, le **changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, antérieures au 20ème**

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

siècle, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe *(dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*).

1.4 - Les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.

1.5 - Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.

1.6 - Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;

1.7 - Les **constructions, ouvrages ou travaux** relatifs aux équipements techniques **liés aux différents réseaux, voirie et stationnement** d'intérêt collectif, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2. Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole; et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

2.1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m)* ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

2.2 - Les extensions des habitations, limitées aux seules habitations existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU (09 mai 2016), dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre de 100 m défini à partir de bâtiments d'une exploitation agricole en activité. Les extensions sont admises dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m² : extension maximale de 60 m² d'emprise au sol et de surface de planchers.

2.3 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du nouveau bâtiment ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40** m².
- qu'elles s'implantent à moins de 10 m du bâti existant.

Dans la zone Ah :

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole; et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

2.1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m)* ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- que cet aménagement soit réalisé principalement dans le volume du bâtiment existant. Les extensions sont admises dans les limites suivantes :
  - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
  - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
  - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2.2 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre de 100 m défini à partir de bâtiments d'une exploitation agricole en activité**.** Les extensions sont admises dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m² : extension maximale de 60 m² d'emprise au sol et de surface de planchers.

2.3 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40** m².
- qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.

2.4 - Les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

2.5 - Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

2.6 - Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;

2.7 - Les constructions, extensions et installations liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de **200 m² d'emprise au sol.**

Dans la zone Aml :

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement marin :

2.1 - Les terre-pleins, cales, bassins submersibles directement liés et nécessaires aux activités de la zone.

2.2 - Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre les installations telles que bouchots, tables de culture…

Dans la zone Amt :

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement littoral :

2.1 - Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) , espaces de stationnement … directement liés et nécessaires aux activités de la zone.

2.2 - Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :

· des bâtiments d'exploitation.

. des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation.

Dans la zone AmtL :

Sont admis les aménagements légers suivants, sous réserve d'être conformes à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme :

- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existantes nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau et liés aux activités aquacoles, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques. Ces constructions ou aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

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

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations agricoles pouvant disposer d'une alimentation en eau potable (forage, puits, …) selon les règles prévues au Règlement Sanitaire Départemental.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute habitation permanente ou temporaire ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

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

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration* …) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 5 m au moins** de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **3 m**.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la limite séparative.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

En zones Amt, AmtL : Il n'est pas fixé de règle particulière.

En zones A :

- Les extensions des constructions existantes sont admises dans les limites suivantes :
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², : extension maximale de 60 m² d'emprise au sol et de surface de planchers.

- La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes et implantée à moins de 10 m du bâti existant, est admise, sous réserve que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40** m²

En zone Ah :

- Les extensions des constructions existantes sont admises dans les limites suivantes :
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², : extension maximale de 60 m² d'emprise au sol et de surface de planchers.

- La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes et implantée à moins de 20 m du bâti existant, est admise, sous réserve que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40** m²

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - <u>Bâtiments d'habitation</u> : La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de **9 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

10.2 - <u>Bâtiments d'exploitation</u> : Les bâtiments ne devront pas excéder **12**

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

10.3 - <u>Dans la zone Amt et AmtL</u> : Les constructions de tout type, ne devront pas excéder une hauteur maximale de **8 m** au point le plus haut de la construction.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Bâtiments en zone A et AH :

Bâtiments d'habitations :

- Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes de qualité du territoire rural, voisines.

- Ouvertures et ouvrages en saillie

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.
- Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

- Matériaux apparents et couleurs

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

Toitures : le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton soutenu terre ou ocre en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural, à l'exclusion de toute couleur vive.

Bâtiments techniques agricoles : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

- Toiture

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.
La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

- Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre ;
Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

En zone A, les bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

11.2 - <u>Bâtiments en zone Amt</u> : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité et avec le site environnant.

11.2.1 - Toiture

Les constructions devront présenter une toiture à deux versants, présentant chacun une pente minimale de 45°, appuyés sur le même faitage et présentant l'aspect de l'ardoise.
La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (maximum 7 cm de saillie par rapport au plan du toit) et avoir l'aspect habituel des verrières de toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.2.2 - Façades et pignons

Les constructions seront réalisées en ossature et bardage de teinte sombre.
Les façades des constructions devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces. Elles seront réalisées en bardage de teinte sombre, ou en vêtures adaptées aux bâtiments à ossature.

11.3.- <u>Pour l'ensemble des projets de la zone :</u>

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

11.3.2 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
En zone A et Ah, les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.
En zone Amt, les clôtures devront être traitées avec des plantations adaptées aux conditions climatiques maritimes.

11.3.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.3.4 - Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

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

11.3.6. - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2. - Autres haies et boisements

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la zone boisée concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

13.3. - Obligation de planter :
Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

La création ou l'extension de bâtiments techniques, ainsi que les constructions légères, devront être accompagnées par des écrans de verdure, composés d'essences variés à l'exclusion des conifères.

Les aires de stationnement en surface et les stockages extérieurs seront entourés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

LA ZONE NP

La zone NP est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

Il existe par ailleurs :

- une zone NPa, espace naturel situé à proximité des sites touristiques, permettant les aménagements d'accueil et de gestion du public (aire de stationnement, installations ou mobiliers publics).

- une zone NPb, correspond à vallée encaissée du Chemin Neuf sous le viaduc, destinée à l'aménagement d'un parking public.

- **une zone NPc,** qui correspond aux aires naturelles de camping ;

- une zone **NPs**, qui correspond aux stations d'épuration des eaux usées.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc*.).

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

ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

En zone NPc sont notamment interdites les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L) et les mobil-homes ainsi que les constructions et utilisations du sol de toute nature sauf celles visées à l'article Npc.2.

ARTICLE NP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans tous les secteurs, sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

- Les **chemins piétonniers**, ni cimentés, ni bitumés et le **mobilier** destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- La **restauration** de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...

- Les **constructions**, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent. Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.

- **Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.

- **Les aires naturelles de stationnement** à caractère saisonnier sans aménagement ou infrastructure.

- **Les exhaussements et affouillements** indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;ou répondant à des nécessités techniques impératives.

- **La construction d'un abri pour animaux,** non lié à une exploitation agricole, par unité foncière, dans la limite fixée à l'article NP 9 .

Sont admis exclusivement en zone NPa :

- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation des sites avoisinants.
- Les constructions et installations légères, et les objets mobiliers, en lien avec les activités existantes :
    - accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site.
    - développement des activités en lien avec la plaisance et la sécurité en mer.
- En dehors des espaces urbanisés, sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Sont admis exclusivement en zone NPb :

- Les constructions, aménagements et équipements liés à la création de parking public ;

Sont admis en zone NPc :

- Les constructions liées à la pratique du camping et du caravanage, l'aménagement et la restauration des bâtiments existants avec ou sans changement de destination ainsi que leur(s) extension(s) dans la limite fixée à l'article NPc 9, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de ladite zone et de la préservation du caractère architectural originel des bâtiments concernés ou de leur meilleure intégration architecturale.

Sont admis en zone NPs :

Les installations, aménagements et équipements liés et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée, ainsi que les chemins communaux, doivent être préservés.

ARTICLE NP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront à l'alignement des voies ou en **retrait minimum d'1 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un abri pour animaux, non lié à une exploitation agricole, par unité foncière, est limitée à 40 m² (pas de cumul possible).

En zone NPc, l'emprise au sol totale projetée des constructions autorisées à l'article NP 2 n'excédera pas 60 m².

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

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

ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article non réglementé.

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En zone NPc, une place de stationnement pour visiteurs sera prévue par tranche de 5 emplacements de camping créés.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2. - Autres haies et boisements

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la zone boisée concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

13.3. - Obligation de planter :
Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE NP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE NP 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE NP 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

LA ZONE Nh

La zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant seulement admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (*problématique des périmètres sanitaires notamment*).

Les zones NhL correspondent à des espaces urbanisés situés à proximité ou à l'intérieur des espaces naturels remarquables. L'évolution des constructions existantes est très encadrée pour préserver la paysage environnant.

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

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh 2, dans tous les secteurs.

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs Nh, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m)* ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- que cet aménagement soit réalisé principalement dans le volume du bâtiment existant.

Les extensions sont admises dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre de 100 m défini à partir de bâtiments d'une exploitation agricole en activité. Les extensions sont admises dans les limites suivantes:

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m² : extension maximale de 60 m² d'emprise au sol et de surface de planchers.

3 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40** m².
- qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.

4 - Les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.

5 - Les **installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.

6 - **Les exhaussements et affouillements** indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;

7 - Les chemins piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

8 - Les constructions, extensions et installations liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de **200 m² d'emprise au sol.**

Dans les secteurs NhL :

1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m)* ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² ;

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- **que cet aménagement soit réalisé principalement dans le volume du batiment existant.**

2 - L'extension limitée des habitations existantes et/ou constructions d'annexes à moins de 20 m de l'habitation, avec une surface cumulée maximale de 30 m² d'emprise au sol et de surface de planchers par rapport à la situation existante à la date d'approbation du POS de 2001.

3- L'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du PLU, par l'extension ou la création de constructions, d'aménagements, ou d'installations soumis à autorisation.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

ARTICLE NH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2. - Assainissement :

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

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

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration* …) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE NH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

A défaut d'indications graphiques, les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, les constructions pourront **s'implanter à l'alignement ou en retrait maximum de 8 m par rapport à cet alignement.**

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans le prolongement des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la précédente règle d'implantation pourront être autorisées dans le prolongement des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Cf. L'article Nh 2 sur les capacités d'évolutions des constructions.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En tout état de cause, les **constructions à usage d'habitation** ne devront pas excéder **9 m au point le plus haut de la construction**.

Les bâtiments d'activités n'excéderont pas **12 m** au **point le plus haut** de la construction.

Peuvent excéder de ces hauteurs, les éléments techniques et de faible emprise tels que les antennes, les souches de cheminées, les lucarnes, les systèmes de ventilation, éléments en saillies, etc.

La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder **4 m** au point le plus haut.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux. De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture des bâtiments anciens existants sur le territoire rural de la commune.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

11.2.1 - Toitures : L'emploi de l'aspect tuile est interdit.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

La pose de chassis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.2.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.
Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

- Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites.

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

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boites aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.5 - Extensions : Les extensions des bâtiments devront se conformer aux principes suivants :

- Les extensions pourront prendre la forme d'un appentis, d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction ; les pentes de couverture étant en accord avec le bâtiment support.
- Les matériaux seront soit identiques soit en relation avec ceux du bâtiment qu'elle prolonge.
- Un traitement sous forme de véranda est envisageable, sous réserve d'une bonne insertion par rapport à l'existant.

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

ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

13.1. - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2. - Autres haies et boisements

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la zone boisée concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

13.3. - Obligation de planter :
Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE NH 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE NH 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

LA ZONE NL

La zone NL est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables. Elle correspond à des espaces terrestres et marins, sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 146.6 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n° 89.694 du 20 septembre 1989 (articles R 146.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

La zone NLp est un espace naturel localisé sur le domaine public maritime qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent. Elle comprend l'espace réservé aux activités de plaisance.

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

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2, dans tous les secteurs.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Art. R. 146-2 du Code de l'Urbanisme *(D. n° 2004-310, 29 mars 2004, art. 2*) :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

***a)* Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés**, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

***b)* Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile** et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

***c)* La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques** ;

***d)* A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes** :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

***e)* Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1et L341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux *a, b* et *d* du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En application du troisième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables, conformément aux dispositions de cet article.

En zone NLp exclusivement : l'aménagement, l'organisation et la gestion de zones de mouillages et d'équipement léger lorsque les travaux et équipement réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site.

Dans les secteurs concernées par le risque de submersion tel que défini par le Porté à Connaissance du Préfet en date de janvier 2013 (cf rapport de présentation), les constructions prévues au titre de l'article L146-2 du code de l'urbanisme et accueillant du public ou comportant des logements sons autorisées sous condition de la réalisation d'un niveau de refuge établi à une côte supérieure à 9.32 m IGN 69.:

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée doivent être préservés.

ARTICLE NL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE NL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

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

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1m.

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

Article non réglementé.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme *(D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007*) : "*Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*."

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2. - Autres haies et boisements

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la zone boisée concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL , PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE NL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE NL 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE NL 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme)

I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES ... :

- ... les **BOIS**, **FORETS**, **PARCS A CONSERVER**, A **PROTEGER OU A CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

- ... des **ARBRES ISOLES, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS.**
  (*C. urb., art.L. 130-1, al. 1er complété par la loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV*)

CRITERES POUR LE CLASSEMENT :

- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT**.
  - La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
  - De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNE NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT**.
  - des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
  - des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
  - des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

- **TOUT MOTIF D'URBANISME :**
  - Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
  - Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
  - Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
  - Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
  - Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

❶ DE SOUMETTRE A AUTORISATION PREALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES ;

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

❷ D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE A COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CREATION DES BOISEMENTS ;

❸ D'ENTRAINER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT ;

NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DEFRICHEMENT :
La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation**.

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol**.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

❶ PRINCIPE D'AUTORISATION PREALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1er).

↳ **L'autorisation n'est pas requise :**
- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

❷ INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

PRINCIPE : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (*C. urb., art. L. 130-1, al. 2*).

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- **<u>Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés</u> :**

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex* : *Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements* ;
- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. *(Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès*.)

- **<u>En revanche, sont considérées comme compatibles</u> :**

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

❸ INTERDICTION DES DEFRICHEMENTS :

<u>DEFINITION DU DEFRICHEMENT</u> :
Le défrichement est définit comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique *(C. for., art. L. 311-1 partiel*)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintient de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

- **<u>Rejet de plein droit</u>** :Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Cet rejet est constaté par arrêté du préfet. (C. urb., art. L. 130-1, al. 3) (C. urb., art. R. 130-7, al. 1er).

- **<u>Coupe d'arbres assimilée à un défrichement</u> :** *<u>Ex :</u> Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*

- **<u>Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants</u> :**

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (C*. urb., art.L. 130-1, al. 4*). Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée. (*C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3*).

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 123-1 al. 8 du code de l'urbanisme)

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en annexe du PLU et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

- **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.**
  - Toute construction y est interdite,

  - Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.

  - Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

  . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

  . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

TITRE TROISIEME DU CODE DE L'URBANISME : DROITS DE DELAISSEMENT

Art. L. 230-1 (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22,* II)
Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.
La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.
Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)
Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)
La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.
Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.
Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)
Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)
L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (*L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II*)
Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES

(Source : « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », Conservatoire botanique national de Brest, juillet 2011)

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Présentation de la liste des plantes invasives de Bretagne

La liste des plantes invasives de Bretagne comprend, en 2011, **102 taxons exogènes**[7].

Ces 102 taxons, listés dans les pages 16 à 18, se répartissent en :

- ✓ **20 plantes invasives avérées, portant atteinte à la biodiversité,** dont :
  - 17 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci-après) ;
  - 3« émergeantes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations mais encore en nombre relativement limité ; ces plantes sont l'ail triquêtre (*Allium triquetrum),* l'impatiente de l'Himalaya *(Impatiens glandulifera)* et le paspale à deux épis *(Paspalum distichum).*

- ✓ **22 plantes invasives potentielles,** dont :
  - 1 causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (l'ambroisie, *Ambrosia artemisiifolia*) ;
  - 1 plante absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (Loire-Atlantique), une cuscute, *Cuscuta australis ;*
  - 3 espèces actuellement, en Bretagne, uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être fortement invasives en milieu naturel dans d'autres régions (l'ailante *–Ailanthus altissima-,* le buddleia *–Buddleja davidii-,* le robinier *–Robinia pseudacacia-)* ;
  - 4 sont déjà signalées en milieu naturel mais encore peu stabilisées (espèces accidentelles) et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (deux cotoneasters, l'hydrocotyle fausse renoncule et la lindernie fausse-gratiole, *Lindernia dubia*) ;
  - 13 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère invasif (voir liste).

- ✓ **60 plantes à surveiller**, dont :
  - 1 causant des problèmes à la santé humaine, n'ayant pas tendance à montrer un caractère envahissant mais qui pourrait le faire à l'avenir, compte tenu de son comportement dans d'autres régions (la berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum*) ;
  - 41 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche : ces plantes sont présentes pour la plupart, sous forme de taches plus ou moins étendues, dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais,…) mais certaines ont été notées en milieux naturels (sables dunaires perturbés, berges inondables notamment) (voir liste) ;
  - 14 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (voir liste) ;

[7] Le CBN de Brest avait proposé d'intégrer à la liste des invasives de Bretagne, en tant qu'invasive avérée installée, ***Spartina x townsendii*** H.Groves & J.Groves ***var. anglica*** (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier) et de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima*. Le CSRPN (séance du 7 juin 2011), considérant que cette spartine n'était pas un taxon exogène au sens strict (puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène) a proposé de le retirer de la liste.

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

- 2 plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le *monde* en milieu naturel ***(****Bromus willdenowii, Conyza floribunda)*
- 2 plantes autrefois signalées comme invasives mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (l'élodée du Canada -*Elodea canadensis*- et le jonc fin, *Juncus tenuis*).

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / edulis
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / x bohemica
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC[8].
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergeantes (IAIe) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

[8] Des éléments de clarification sur l'impact causé par ce taxon sur la biodiversité sont à rechercher (remarque du CSRPN)

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Plantes encore accidentelles, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.
Cotoneaster simonsii Baker
Hydrocotyle ranunculoides L.f.
Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.
Azolla filiculoides Lam.
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.
Cotula coronopifolia L.
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John
Impatiens balfouri Hook.f.
Impatiens parviflora DC.
Laurus nobilis L.
Lemna minuta Kunth
Lemna turionifera Landolt
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl
Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. hybridus
Senecio inaequidens DC.

Espèces à surveiller :

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :

Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) **n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :**

Bromus willdenowii Kunth
Conyza floribunda Kunth

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

Acer negundo L.
Amaranthus albus L.
Amaranthus deflexus L.
Amaranthus hybridus L.
Amaranthus retroflexus L.
Artemisia verlotiorum Lamotte
Aster lanceolatus Willd.
Aster novi-belgii L.
Aster squamatus (Spreng.) Hieron.
Aster x salignus Willd.
Berteroa incana (L.) DC.
Bidens connata Muhl. ex Willd.
Chenopodium ambrosioides L.
Conyza bonariensis (L.) Cronquist

Envoyé en préfecture le 02/09/2025
Reçu en préfecture le 02/09/2025
Publié le
ID : 035-213500499-20250829-21DEL2508073DAU-DE

Coronopus didymus (L.) Sm.
Crepis sancta (L.) Bornm.
Cyperus eragrostis Lam.
Cyperus esculentus L.
Datura stramonium L. subsp. stramonium
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Elaeagnus angustifolia L.
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Erigeron annuus (L.) Desf.
Galega officinalis L.
Lycium barbarum L.
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.
Matricaria discoidea DC.
canthus sinensis Andersson
Oenothera biennis L.
Oenothera erythrosepala Borbás
Paspalum dilatatum Poir.
Phytolacca americana L.
Pistia stratiotes L.
Rhus typhina L.
Rosa rugosa Thunb.
Solidago canadensis L.
Solidago gigantea Aiton
Sorghum halepense (L.) Pers.
Sporobolus indicus (L.) R.Br.
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

Berberis darwinii Hook.
Conyza canadensis (L.) Cronquist
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Galinsoga parviflora Cav.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.
Lathyrus latifolius L.
Leycesteria formosa Wall.
Lonicera japonica Thunb. ex Murray
Panicum dichotomiflorum Michx.
Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch.
Setaria faberi F.Herm.
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

Elodea canadensis Michx.
Juncus tenuis Willd.