

RÈGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION DU
13/12/2010

DISPOSITIONS GENERALES	3
Cadre juridique, zonage et adaptations mineures	4
Travaux divers, ouvrages spécifiques et patrimoine	5
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES ZONES	7
DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE	11
Ua - 1AUa : Urbanisation centrale du bourg, existante et future (à urbaniser)	12
Ub - 1AUb : Urbanisation périphérique de «1° couronne», existante et future (à urbaniser)	13
Uc - 1AUc : Urbanisation périphérique de «2° couronne», existante et future (à urbaniser)	14
Ui : Zones d'activités existante (Urbanisation Industrielle)	15
1AUv : Zone d'activité vétérinaire	16
UL- 1AUL : Urbanisation d'équipements et de Loisirs , existante et future (à urbaniser)	17
Aa : espace A gricole traditionnel	18
Ab : espace A gricole restreint	19
Ae : espace A gricole d'Extraction	20
Ac : espaces A quacoles du domaine terrestre existant	21
Ao : espace A quacole du domaine maritime	22
Na - Np : espace N aturel et espace de p rotection des zones humides	24
NL : espace N aturel de L oisirs	25
Nds : espace de protection du littoral	27
Nr : périmètre de R énovation	28
2AU : Urbanisation à long terme, soumise à une modification ou une révision du PLU	29

P.L.U. de Surzur

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R111-21.

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

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe «tableau et plan des servitudes d'utilité publique».
- La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite «**Loi d'orientation pour la ville**» et ses décrets d'application.
- Les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 .
- Les dispositions de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la **protection et la mise en valeur des paysages** et ses décrets d'application.
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique **de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles**, boisés ou non.
- Les dispositions de la **Réglementation Sanitaire** en vigueur.
- Les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre et l'arrêté préfectoral du 1 décembre 2003, relatifs à l'**isolement acoustique des bâtiments d'habitation** contre les bruits de l'espace extérieur.
- archéologie : les dispositions du livre V du Code du patrimoine, le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, article R11-4 du Code de l'urbanisme
- l'article R123-10-1 qui prévoit que «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 PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.»

• **Les zones interdites au stationnement des caravanes** ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-42, R111-38 et R111-43 du Code de l'Urbanisme.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître :

- Les zones du Droit de **Préemption Urbain**, instituées par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2010 en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir
- du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Lobréont institué par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2004.

TITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines dites «zones U»**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser dites «zones AU»**

Correspondent à des secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation, sous réserve de présentation d'un schéma d'aménagement ou de compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement en l'absence d'un schéma plus précis.

- **Les zones agricoles dites «zones A»**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ainsi que des secteurs, terrestres ou maritimes présentant un potentiel pour l'ostréiculture ou l'aquaculture. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, aquacole et ostréicole. Les activités extractives sont autorisées en zone Ae.

- **Les zones naturelles et forestières dites «zones N»**

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

TITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

En application de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme concernant la restauration des monuments, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

TITRE 5 - PERMIS D'AMENAGER/DECLARATION PREALABLE

Conformément aux articles R421-19 et R421-23, les travaux, installations et aménagements suivants sont soumis soit à permis d'aménager soit à déclaration préalable

- **les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à 2ha : permis d'aménager
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des **sports ou loisirs motorisés** : permis d'aménager
 - **les aires de stationnement** ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
 - à partir de 50 unités : permis d'aménager
 - de 10 à 49 unités : déclaration préalable
 - **les affouillements** du sol dont la profondeur excède 2m et les **exhaussements** du sol dont la hauteur excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2ha : permis d'aménager si la superficie est comprise entre 100 m² et 2ha : déclaration préalable.
- A noter que tous ces travaux et aménagements s'ils sont prévus en secteurs sauvegardés, sites classés et réserves naturelles sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance.

TITRE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

TITRE 7 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE**Naturel:**

- **Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U. en application de l'article 7° de l'article L 123-1 (plantations à préserver ou à réaliser) et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R421-23 et R421-28 du nouveau Code de l'Urbanisme.
- **Le classement des terrains en espace boisé classé** figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- **Les défrichements des terrains boisés non classés** dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.
- Un recul de 15m pourra être imposé pour des projets de constructions jouxtant des EBC.

Architectural et urbain :

- **La démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable

soumise à permis de démolir sur le périmètre de protection architectural en Ua et Nr car elles ont été délimitées au titre du L123-1-7 ainsi que sur les villages identifiés au plan de zonage (Trégorff, Brarun, Lambré, Le Cosquer et Ste Anne-Grappion), Na, Np et Nds et ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal du 13/12/2010.

Rappel : le permis de démolir est également requis dans les cas prévus au L430 (périmètres Monument Historique, sites inscrits, ...)

- **L'édification des clôtures** est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 03 octobre 2007.

Archéologique :

- textes applicables à l'archéologie : les dispositions du livre V du Code du patrimoine, le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, article R11-4 du Code de l'urbanisme
- «Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement **déclarée au Maire** de la Commune et au Service Régional de l'Archéologie» (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS24405 35044 RENNES CEDEX-tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et art L521-1 et suivants du Code du Patrimoine).
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que **dans le respect des mesures de détection** et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : **«le permis de construire peut être refusé** ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».
- «quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322».

TITRE 8 - DEFINITIONS

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux, et les accès en indivision).
- **Les chemins d'exploitation et les chemins piétons** n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 du présent règlement qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- **Dépendance** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine couverte...).
- **Annexe** : construction accolée à la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine couverte...).
- **L'emprise au sol** est la surface occupée par les constructions sur le terrain (parcelles ou ensemble de parcelles intéressés par le projet).
- **La hauteur maximale** est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.
- **La hauteur d'un bâtiment peut être limitée en trois points** : plan vertical de façade / faîtage (ou haut

du toit) / acrotère (haut du mur d'un toit plat).

- **SHON** : Surface Hors Oeuvre Nette
- **SHOB** : Surface Hors-Oeuvre Brute

TITRE 9 - DISPOSITIONS DE LA LOI n°86-2 du 3 janvier 1986 dite «LOI LITTORAL»

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.

Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I.

- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES ZONES

- ART 1** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- ART 2** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS
- ART 3** - ACCES ET VOIRIE
- ART 4** - DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ART 5** - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ART 6** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ART 7** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ART 8** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ART 9** - EMPRISE AU SOL
- ART 10** - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- ART 11** - ASPECT EXTERIEUR
- ART 12** - STATIONNEMENT
- ART 13** - ESPACES A PLANTER
- ART 14** - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

DISPOSITIONS COMMUNES à toutes zones

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Voir dispositions particulières
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les accès et réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, par leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif s'il existe, sinon l'utilisation d'une filière autonome de traitement des eaux usées est autorisée sous certaines réserves. En effet, les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion (arrêté du 06 mai 1996 modifié).
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- **Écoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe. Les propriétaires doivent veiller au libre écoulement des eaux pluviales, notamment par l'entretien des fossés. Un système de récupération des eaux pluviales est recommandé, il peut être imposé en fonction de la nature des sols.
- Le raccordement aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain en zone agglomérée, à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques, dans le prolongement des constructions existantes, ou tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, en fonction de la configuration des lieux, en respect des dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.
- Les extensions peuvent se faire dans le prolongement des constructions existantes.
- Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- L'implantation des bâtiments et ouvrages techniques à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route est soumise à la réglementation les concernant.
- un recul pourra être imposé pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Une implantation peut être imposée pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.
- L'implantation des bâtiments et ouvrages techniques à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Voir dispositions particulières

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Une hauteur différente à celles fixées pour chaque zone peut être imposée ou autorisée, pour des raisons d'ordre architectural et/ou d'unité d'aspect.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau de sol fini du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,50 m au-dessus du fil d'eau de la voie (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Toutefois, une construction à moins de 0,20m du fil d'eau de la voie pourra être autorisée si les mesures nécessaires à la protection contre les risques d'inondations du sous-sol sont prises.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les tons clairs sont vivement conseillés sur les façades.

Il est préconisé, pour la toiture, 2 pentes toujours égales, comprises entre 45° et 60°.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

Rénovation :

- La réutilisation de bâtiment ancien doit respecter au maximum le caractère du bâtiment existant et prendre en compte le caractère du bâti environnant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, doivent être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).
- Lors du projet d'aménagement, on doit veiller à réutiliser les percements existants et à n'en rajouter que ceux nécessaires à la bonne économie du projet.
- Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales respectueuses du patrimoine local, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.
- côté rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

Construction :

- Pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels, on doit veiller à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...) le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise naturelle, éventuellement granit, enduits, ou matériau d'aspect similaire etc.)

• En cas de co-visibilité avec des espaces naturels et aux franges de la zone constructible, des écrans végétaux sous forme de haies bocagères doivent être impérativement plantés. Des vues peuvent cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

Sont autorisés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans le projet architectural de construction ou de rénovation.

S'ils sont visibles, les murs en parpaing devront faire l'objet d'une finition soignée (enduit, peint...)

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon le tableau ci-après. Le stationnement sur place non close (hors garage) est exigé dans les lotissements et recommandé ailleurs.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m, situé en zone constructible. En cas d'impossibilité de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L123-1-2 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme (taxe à la commune pour non réalisation d'aires de stationnement instaurée par délibération du 2 juin 2004).

Appartement en immeuble collectif

Logements non sociaux.....2 pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements
Logements sociaux.....1 pl. par logement

Habitat individuel

Maison individuelle hors lotissement.....2 pl. par logement
Lotissement à usage d'habitation.....2 pl. par logement + 1 pl. banalisée par lot
Foyer de personnes âgées.....1 pl. pour 2 logements

Equipements

Etablissement d'enseignement du 1er degré.....1 pl. par classe
Etablissement hospitalier et clinique.....100% de la SHON
Piscine – patinoire.....50% de la SHOB
Stade - Terrain de sports.....10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunion.....1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte.....1 place pour 15 personnes assises
Autres lieux recevant du public.....40 % de la SHON

Activités

Etablissement industriel ou artisanal.....30% de la SHOB
Entrepôt.....30% de la SHOB
Bureau – services.....30% de la SHON
Hôtel.....1 pl. par chambre.
Restaurant.....1 pl. pour 10 m² de salle de restaurant

Commerces de moins de 150 m².....pas de places obligatoires
Commerces de 150 à 499 m².....1 pl. pour 30m² de surface de vente
Commerces de 500 m² à 999 m².....1 pl. pour 15m² de surface de vente
Commerces 1000 à 1999 m² de la surface de vente.. 15 pl. pour 100m² de surface de vente
Commerces de 2000 m² de surface de vente.....12 pl. pour 100m² de surface de vente

Il convient de compter en moyenne 25 m² pour une place de stationnement (voirie comprise).
NB : Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.
Des aires spécifiques sont à prévoir pour les 2 roues.

Places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

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

Les zones de stationnement devront être paysagées afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement. Elles devront être entourées d'une haie arbustive et plantées d'arbres de haute tige.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Il sera planté un arbre par 100m² de terrain non construit.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.
- **Il est rappelé que la réalisation de clôture est soumise à déclaration préalable.**

Les portails et portillons seront d'une hauteur maximale de 1,50m.

CLOTURE SUR RUE :

- Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse, ou d'un grillage sur poteaux métalliques ou d'une clôture bois ajourée, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente ou en parpaing enduit, de même couleur et matériaux que le bâti qu'il prolonge, peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d' 1,50 m doublés d'une haie vive côté rue
- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir

Haies sur voie publique ou privée

Les haies champêtres devront être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum, mêlant harmonieusement essences caduques et persistantes.
Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux.

Exemple d'arbustes à feuilles caduques :
Cognassier du Japon, Deutzias, Fuschias, Rosiers divers, Saules nains, Sauges, Spirées, Cornouillers, Hortensias, Lavatères, Symporines, Viornes, Weigelia, Etc...

Exemple d'arbustes à feuilles persistantes :
Céanothes, Cotoneaster, Fusains, Genêt, Véroniques, Millepertuis, Abélia, Buis, Oranger du Mexique, Escallonia, Troene, Photinia, Eleagnus (Chalef), Laurier, Berberis, Pyracantha, Forsythia, Etc ...

Le choix de ces essences se portera pour des végétaux adaptés à la région, résistant de manière normale aux conditions climatiques et aux conditions de sol.

Liste d'essences bocagères locales :

Arbres feuillus :

Espèces	Rapidité de croissance	Feuillage	Type de sol
Arbres feuillus de première grandeur :			
Frêne commun (fraxinus exelsior)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant
Tremble (populus tremula)	Forte	Caduc	Compact à sain-filtrant
Chêne pédonculé (quercus robur)	Lente	Caduc	Compact à sain-filtrant
Arbres feuillus de deuxième grandeur :			
Aulne glutineux (alnus glutinosa)	Forte	Caduc	Compact à très poreux
Châtaignier (castanea sativa)	Forte	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Merisier (prunus avium)	Forte	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Tilleul à petite feuille (tilia cordata)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Arbres feuillus de troisième grandeur :			
Érable faux-platane (acer pseudoplatanus)	Forte	Caduc	Sain-filtrant
Bouleau verruqueux (betula verrucosa)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Charme (carpinus betulus)	Moyenne	Marcescent	Sain-filtrant
Noyer commun (juglans regia)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant

Arbustes hauts :

Espèces	Rapidité de croissance	Feuillage	Type de sol
Aubépine monogyne (crataegus monogyna)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Noisetier (corylus avellana)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Houx (ilex aquifolium)	Lente	Persistant	Compact à très poreux
Saule marsault (salix caprea)	Moyenne	Caduc	Compact à sain-filtrant
Saule roux (salix atrocinerea)	Moyenne	Caduc	Compact à sain-filtrant
Sureau noir (sambucus nigra)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux

Arbustes bas :

Espèces	Rapidité de croissance	Feuillage	Type de sol
Comouiller sanguin (cornus sanguinea)	moyenne	caduc	Compact à sain-filtrant
Fusain d'Europe (evonymus europaeus)	moyenne	caduc	Compact à très poreux
Bourdain (frangula alnus)	Moyenne	Caduc	Compact à très poreux
Troène (ligustrum vulgare)	Moyenne	Semi-persistant	Sain-filtrant à très poreux
Néflier (mespilus germanica)	Lente	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Prunellier (prunus spinosa)	Moyenne	Caduc	Compact à très poreux
Eglantier (rosa canina)	moyenne	caduc	Compact à très poreux

Ces listes non exhaustives, portent sur les essences principalement commercialisées dans les pépinières et jardineries grand public. Il est rappelé que les haies, d'essence unique, de laurier palme, thuyas, cyprès et troènes sont fortement déconseillées.

Des plantations monospécifiques de type charmille, hêtre, lys ponctuelles peuvent être utilisées, elles seront alors taillées à 1m20 environ pour ne pas devenir trop imposantes. Eviter les essences tropicales. Des talus peuvent être créés en limite d'emprise pour éviter d'avoir recours à une clôture.

Clôture interdite sur rue :

Les brandes et panneaux de bois (plein ou ajouré) de type claustra et les plaques de PVC sont strictement interdits sauf en l'attente de la pousse des végétaux. Les plaques de béton sont strictement interdites.

CLOTURE SUR LIMITE SEPARATIVE :

Pour les **limites séparatives et en fond de parcelle**, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

Haies en limites séparative

Une plantation d'arbustes variés est fortement conseillée afin d'éviter toute monotonie. Toutefois, une plantation mono spécifique (de l'eleagnus, une charmille, des bambous nains, de l'escallonia,...) peut être autorisée. La hauteur de la haie ne pourra être supérieure à 2 mètres.

Sur l'ensemble des zones, le baccharis est interdit ainsi que l'Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana). L'utilisation du laurier-palme (Prunus laurocerasus), du Rhododendron de la mer (Rhododendron ponticum), Buddléia de David (Buddleja davidii), l'ailante (Ailanthus altissima) et le robinier faux-accacia (Robinia pseudoacacia) sont déconseillées.

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

P.L.U. de Surzur
DISPOSITIONS PARTICULIERES

- ART 1** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- ART 2** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS
- ART 3** - ACCES ET VOIRIE
- ART 4** - DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ART 5** - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ART 6** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ART 7** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ART 8** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ART 9** - EMPRISE AU SOL
- ART 10** - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- ART 11** - ASPECT EXTERIEUR
- ART 12** - STATIONNEMENT
- ART 13** - ESPACES A PLANTER

Ua et 1AUa - URBANISATION CENTRALE Secteur d'urbanisation dense et continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ua : urbanisation centrale existante

1AUa : urbanisation centrale future (compatible au schéma figurant au document d'orientations d'aménagement)

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- les éoliennes
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Toute opération d'ensemble comportant 10 logements et plus devra comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- **1AUa** : l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations du document d'orientations d'aménagement.
- Les zones 1AUa doivent être urbanisées sous forme d'opérations d'ensemble d'au moins 10 logements (à l'exception des zones d'une superficie inférieure à 6 500 m²)
- Sur la zone 1AUa de Lobréont Est, l'implantation d'un terrain familial pour les gens du voyage, en lien avec la CAPV

ART 3 - ACCES ET VOIRIE • Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, par le biais de réservoirs, puits perdus et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies ou emprise publiques ou avec un recul de 5m maximum.
- Sur le secteur de protection du patrimoine délimité au plan de zonage, l'implantation en limite de voie est obligatoire. Toutefois, pour des constructions nouvelles, un retrait est possible dès lors que l'espace entre la voie et la façade construite est traité en espace clos paysager (jardinet ou cour) par un mur ou muret.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.
- Le recul, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues, et de 0,90m minimum dans le cas d'un pignon aveugle.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

- CES : 80%
- La globalisation du CES est autorisée pour les opérations groupées et les lotissements.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Plan vertical de façade : 7 mètres
 - Faîtage ou point le plus haut : 12 mètres
 - Acrotère (pour une toiture-terrasse) : 8 mètres hors secteur de protection du patrimoine
3.5 mètres dans le secteur de protection du patrimoine
 - Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- Sur le secteur de protection du patrimoine délimité au plan de zonage, la différence de hauteur entre les constructions à édifier et les constructions qu'elles viendraient jouxter ne pourra excéder 1 mètre.

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 25 m, un dépassement n'excédant pas 1,00 m sur les hauteurs fixées ci-dessus peut être admis sur 30 % de cette longueur.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles R421-28 du nouveau code de l'urbanisme.
- Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les prescriptions suivantes devront être respectées dans le secteur de protection du patrimoine délimité au plan de zonage :

- Les constructions sont laissées de préférence en pierre apparente,
- Les toitures sont en ardoise naturelle ou en reprennent l'aspect et leurs pentes sont comprises entre 40 et 45 degrés pour le corps principal du bâtiment. Les toitures-terrasses seront autorisées sur les annexes, dépendances et éléments de liaison sans pouvoir dépasser 30% de l'emprise totale.
- Rénovation : sur rue, les bardages modifiant l'aspect extérieur d'origine du bâtiment sont interdits
- Construction neuves : dans un souci d'harmonisation avec les constructions présentes sur ce secteur, les revêtements bois ou bardage PVC ou métallique sont interdits sur rue.
- Côté rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Voir dispositions communes à toutes zones.

Ub et 1AUb - URBANISATION PERIPHERIQUE de première couronne

Secteur d'Urbanisation périphérique, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ub : urbanisation périphérique existante

1AUb : urbanisation périphérique future (compatible au schéma figurant au document d'orientations d'aménagement)

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- les éoliennes
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes ou camping-car, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Toute opération d'ensemble comportant 10 logements et plus devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux .
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

• **1AUb** : l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le document d'orientations du présent PLU.

• Les zones 1AUb doivent être urbanisées sous forme d'opérations d'ensemble d'au moins 10 logements (à l'exception des zones d'une superficie inférieure à 6 500 m²)

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, par le biais de réservoirs, puits perdus et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies et emprises publiques.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le recul, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues, et de 0,90 m minimum dans le cas d'un pignon aveugle.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

- Activités économiques : 60% maximum
 - Coefficient maximal d'imperméabilisation pour les activités économiques : 70% de la surface totale, le reste étant traité en espaces verts.
 - Autre : 45 %
- La globalisation du CES est autorisée pour les opérations groupées et les lotissements.
- Coefficient maximal d'imperméabilisation pour les constructions autres : 50% de la surface totale, le reste étant traité en espaces verts
- Ce coefficient tient compte de l'emprise au sol des constructions, des terrasses, de l'espace de stationnement et de manière générale de toute minéralisation par rapport au terrain naturel

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- plan vertical de façade : 6 mètres.
- faîtage ou point le plus haut : 9 mètres.
- Acrotère (pour une toiture-terrasse) : 7 mètres.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Les ensembles d'habitations groupées de plus de 8 logements doivent comporter 10 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs attenants. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres.

Uc et 1AUc - URBANISATION PERIPHERIQUE de seconde couronne

Secteur d'Urbanisation périphérique avec forte présence végétale, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Uc : urbanisation périphérique existante

1AUc : urbanisation périphérique future (compatible au schéma figurant au document d'orientations d'aménagement)

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- les éoliennes
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Toute opération d'ensemble comportant 10 logements et plus devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- **1AUc** : l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le document d'orientations du présent PLU.
- Les zones 1AUc doivent être urbanisées sous forme d'opérations d'ensemble d'au moins 10 logements (à l'exception des zones d'une superficie inférieure à 6 500 m²)

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, par le biais de réservoirs, puits perdus et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.

- **1AUc** : des bassins de stockage de 300m³ par hectare aménagé avec des débits de fuite de 1 l/s/ha pour un événement orageux et de 8 l/s/ha pour un événement hivernal (niveau 1) devront être réalisés, à la charge exclusive du propriétaire dans les zones situées dans le bassin versant de Vannes / Theix.
- Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent être implantées à 3m de la limite de l'emprise des voies ou emprise publiques.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le recul, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues, et de 0,90 m minimum dans le cas d'un pignon aveugle.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

- Activités économiques : 50% maximum
- Coefficient maximal d'imperméabilisation pour les activités économiques : 60% de la surface totale, le reste étant traité en espaces verts.
- Autre : 35 %

La globalisation du CES est autorisée pour les opérations groupées et les lotissements.

- Coefficient maximal d'imperméabilisation pour les constructions autres : 40% de la surface totale, le reste étant traité en espaces verts

Ce coefficient tient compte de l'emprise au sol des constructions, des terrasses, de l'espace de stationnement et de manière générale de toute minéralisation par rapport au terrain naturel

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Plan vertical de façade : 6 mètres.
- Faîtage ou point le plus haut : 9 mètres.
- Acrotère (pour une toiture-terrasse) : 7 mètres.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations doivent s'intégrer dans leur environnement.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

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

Les clôtures sur voie doivent constituer en l'un des types suivants :

- Grillages sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d' 1,50 m doublés d'une haie vive côté rue
- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir

Ui - ZONES D'ACTIVITES

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités

Ui : zones d'activités existantes

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées en Ui2.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme.
- Carrières et mines.
- les éoliennes
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs (à l'exception des entreprises les commercialisant).
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises les commercialisant).
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux et d'activités ostréicoles
- Les décharges

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage de « loges de gardien » (35 m² de SHON maximum), de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elle soit intégrée dans le même volume que le bâtiment d'activité.
- Rappel : Dans les espaces protégés au titre de la loi Barnier, aucune construction ni installation ne peut y trouver place (stationnement, clôture, enseigne...) à l'exception de celles prévues à l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- les installations classées doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à la voie
- les autres constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les installations soumises à déclaration doivent respecter une marge de recul de 20 m par rapport aux habitations existantes.
- Les installations soumises à autorisation doivent respecter une marge de recul de 50 m par rapport aux habitations.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES) 60%

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour répondre à des impératifs techniques.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales doivent présenter des volumes simples.

Tous les matériaux sont autorisés, à condition qu'ils présentent un aspect fini.

En cas de bardage métallique la couleur blanche est interdite pour des raisons de vieillissement prématuré. Les traitements des cornières de chaînage, de rive et d'angle ne pourront en aucun cas être de couleur différente du bâtiment, à l'exception d'une nuance supérieure ou inférieure à la couleur de base. Seuls les éléments d' huisserie pourront être de couleur (portes, fenêtres).

Un bardage rainuré à l'horizontale sera préféré à un rainurage vertical.

Les nouvelles constructions, ainsi que le traitement de leurs abords et des clôtures doivent concourir à la création d'un paysage homogène.

Un soin particulier sera apporté aux bâtiments situés sur la façade de la RD20

- Volumétrie

- Les bâtiments devront présenter une volumétrie simple, sans pente de toit apparente. Les pentes si elles existent seront faibles et masquées sur l'ensemble du bâtiment par acrotères en contrebardage.

- Façades

- Les façades seront composées d'une peau métallique unique constituée d'un bardage horizontal voire vertical.

- Une trame verticale affirmant la trame du bâtiment pourra venir recouper ces horizontales pour les descentes d'eaux pluviales par exemple.

- Les couleurs respecteront une harmonie d'ensemble. Une palette de couleurs sera fournie.

- Les menuiseries seront harmonisées entre elles (couleurs, proportions).

Les clôtures sont facultatives.

Les règlements de lotissements doivent définir les types de clôtures admises.

- Lorsqu'elles sont indispensables à la sécurité des installations, les clôtures seront de type treillis soudé plastifiées aux coloris retenus pour l'identification de la zone.

- Elles seront doublées d'une haie arbustive en mélange.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Les dépôts seront entourés d'une haie végétale opaque.

Le paysagement des parties privatives devra se référer à l'esprit général du paysagement du site d'activités : un caractère champêtre et bocager.

Les projets d'espaces verts et de plantations des différentes installations devront respecter ce principe de cohérence.

- Le recul paysager en bord de la RD20 sera traité simplement : tapis vert gazonné ponctué de bosquets d'arbres et d'arbrisseaux champêtres disposés régulièrement.

- Les limites de terrains donnant sur ce recul et sur les voies secondaires seront plantées de haies arbustives champêtres.

- Les aires de livraisons et de stockage seront accompagnées d'écrans végétaux.

- Les aires de stationnements seront paysagées

- Des arbres isolés pourront avantageusement souligner un détail architectural ou un point fort dans le fonctionnement des bâtiments (entrées...).

1AUV - ZONE D'ACTIVITE VETERINAIRE**ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées en 1AUV2.
- Les constructions à usage d'activité autre que celles liées à l'activités vétérinaire
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme :
 - Carrières et mines.
 - Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisirs.
 - Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs.
 - Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
 - Les lotissements à usage d'habitation.
 - Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux et d'activités ostréicoles
 - Les décharges

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage de « loges de gardien » (35 m² de SHON maximum), de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elle soit intégrée dans le même volume que le bâtiment d'activité.
- Les constructions liées à l'activité vétérinaire, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et qu'elles soient conformes à un plan d'ensemble s'il existe.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les installations classées doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à la voie
- Les autres constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les installations soumises à déclaration doivent respecter une marge de recul de 20 m par rapport aux habitations existantes.
- Les installations soumises à autorisation doivent respecter une marge de recul de 50 m par rapport aux habitations.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

50%

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions liées à l'activité vétérinaire doivent présenter des volumes simples. Tous les matériaux sont autorisés, à condition qu'ils présentent un aspect fini.

Les nouvelles constructions, ainsi que le traitement de leurs abords et des clôtures doivent concourir à la création d'un paysage homogène.

Les clôtures sont facultatives.

Les règlements de lotissements doivent définir les types de clôtures admises.

- Lorsqu'elles sont indispensables à la sécurité des installations, les clôtures seront de type treillis soudé plastifié aux coloris retenus pour l'identification de la zone.
- Elles seront doublées d'une haie arbustive en mélange.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Les dépôts seront entourés d'une haie végétale opaque.

Le paysagement des parties privatives devra se référer à l'esprit général du paysagement du site d'activités : un caractère champêtre et bocager.

Les projets d'espaces verts et de plantations des différentes installations devront respecter ce principe de cohérence.

- Les aires de stationnements seront paysagées

UL et 1AUL - URBANISATION DE LOISIRS
Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités de loisirs, d'accueil et de restauration**UL : zones de loisirs existantes****1AUL : zones de loisirs futures****ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage de logements, de bureaux et de services autres que celles visées en UI2.
- Implantation d'activités incompatibles avec les activités de loisirs autorisées dans la zone.
- Les résidences Mobiles de Loisir
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- Les éoliennes

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs, d'accueil, de restauration et d'hébergement.
- Une construction à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication spécifique portée au plan de zonage, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

- 35 %

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Habitations légères de loisirs : hauteur maximale 4 m.
- Logements de fonction : Plan vertical de façade - acrotère : 5 m maxi, faitage : 8 m maxi.
- Autres constructions : non réglementé.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
 - Les constructions et installations doivent s'intégrer dans leur environnement.
- Sur les zones UI et NI de Perenes, les habitations légères de loisirs autorisées devront justifier de leur intégration paysagère dans ce site sensible concernant la hauteur des bâtiments, les caractéristiques architecturales et le traitement des abords des constructions.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Voir dispositions communes à toutes zones.

Aa - ESPACE AGRICOLE
Espace naturel à protéger, destiné à accueillir des activités agricoles**Aa : espace agricole traditionnel****ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service public ou d'intérêt collectif, notamment les éoliennes n'ayant pas un usage agricole.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction lié au fonctionnement des exploitations agricoles, nécessaire pour la surveillance permanente et rapprochée, si la construction se trouve à moins de 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat.
- Le dépôt des déchets inertes et ultimes
- Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m² de SHON.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants de **caractère patrimonial** nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone à l'exclusion des structures d'hébergement.

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les éoliennes sous réserve d'un usage agricole strict
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
 - la rénovation sans changement de destination de bâtiments de pierre dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve du respect des règles de réciprocité (art L 111-3 du code rural) .
 - l'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
 - dans la limite des extensions autorisée, la construction de dépendances, d'une hauteur maximale de 4 mètres. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 50 m. Ces dépendances ne pourront en aucun cas être transformées en habitation.
 - l'extension mesurée pour une activité artisanale et commerciale non directement liée aux activités de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5m.
- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La réglementation sanitaire définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU et NI.
- La réutilisation de bâtiment d'élevage existant, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, peut être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU et NI.
- Le recul, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues, et de 0,90 m minimum dans le cas d'un pignon aveugle.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Bâtiments à usage agricole : 12 m
- Toutefois, une hauteur supplémentaire pourra être autorisée pour répondre à des impératifs techniques
- Habitat : Plan vertical de façade à 6 mètres - faitage ou point le plus haut à 9 mètres - acrotère à 7 m
 - Les extensions peuvent atteindre au plan vertical de façade, au faitage ou point le plus haut ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
 - La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 4 m au faitage ou point le plus haut.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les constructions, installations et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments d'exploitations devront être masqués par une haie plantée composée d'essences locales.

Ab - ESPACE AGRICOLE**Espace naturel à protéger, destiné aux activités agricoles à l'exception des activités d'élevage****Ab : espace agricole restreint****ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation de tout nouvel élevage relevant d'une réglementation spécifique comportant ou non des bâtiments.
- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service public ou d'intérêt collectif.
- les éoliennes

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction lié au fonctionnement des exploitations agricoles, nécessaire pour la surveillance permanente et rapprochée, dans la limite d'un seul logement par exploitation, si la construction se trouve à moins de 50 m d'un ensemble bâti habitué ou d'une zone constructible à usage d'habitat.
- Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m² de SHON.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants de **caractère patrimonial** nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone à l'exclusion des structures d'hébergement.

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
 - la rénovation sans changement de destination de bâtiments de pierre dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve du respect des règles de réciprocité (art L 111-3 du code rural).
 - l'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
 - dans la limite des extensions autorisées la construction de dépendances, d'une hauteur maximale de 4 mètres. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 50 m. Ces dépendances ne pourront en aucun cas être transformées en habitation.
 - l'extension mesurée pour une activité artisanale et commerciale non directement liée aux activités de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTA PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5m.
- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La réglementation sanitaire définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU et NI.
- La réutilisation de bâtiment d'élevage existant, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, peut être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU et NI.
- Le recul, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues, et de 0,90 m minimum dans le cas d'un pignon aveugle.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Bâtiments à usage agricole : 12 m
- Toutefois, une hauteur supplémentaire pourra être autorisée pour répondre à des impératifs techniques
- Habitat : Plan vertical de façade à 6 mètres - faitage ou point le plus haut à 9 mètres - acrotère à 7 m
- Les extensions peuvent atteindre au plan vertical de façade, au faitage ou point le plus haut ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 4 m au faitage ou point le plus haut.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les constructions, installations et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments d'exploitations devront être masqués par une haie plantée composée d'essences locales.

Ae - ESPACE de la CARRIERE
Espace destiné à accueillir des activités extractives (carrière)**Ae : espace agricole d'activité extractive (carrière)****ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol, à un service public ou d'intérêt collectif.
- les éoliennes

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m² de SHON.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- l'extension mesurée pour une activité artisanale et commerciale non directement liée aux activités de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5m.
- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le recul, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues, et de 0,90 m minimum dans le cas d'un pignon aveugle.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Bâtiments à usage d'activité : à étudier selon les impératifs techniques

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les constructions, installations et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments d'exploitations devront être masqués par une haie plantée composée d'essences locales.

Ac - ESPACES AQUACOLES
Espaces destinés à accueillir des activités aquacoles sur le domaine terrestre

haut et 3,5m au plan vertical de façade.

- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.
- Les extensions peuvent atteindre au plan vertical de façade, au faitage ou point le plus haut ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient joindre.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article 2.

Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer.

- les éoliennes

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations doivent respecter une distance au moins égale à 1m par rapport aux limites séparatives pour permettre le passage des piétons.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés est fixée à 6 m au faitage ou point le plus

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site à l'environnement, aussi bien par leur volume que par leurs matériaux et leurs couleurs.

ART 12 - STATIONNEMENT : Voir dispositions communes à toutes zones**ART 13 - ESPACES A PLANTER**

- Les constructions, installations et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 13 des dispositions communes à toutes zones).
- Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Ao - ESPACES AQUACOLES
Espaces destinés à accueillir des activités aquacoles sur le domaine maritime**ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article 2.

Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les cales,
- les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- les bassins submersible.
- les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles
- Des extensions limitées pour des bâtiments d'exploitation existants.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site à l'environnement, aussi bien par leur volume que par leurs matériaux et leurs couleurs.

ART 12 - STATIONNEMENT : Voir dispositions communes à toutes zones**ART 13 - ESPACES A PLANTER**

- Les constructions, installations et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 13 des dispositions communes à toutes zones).
- Les grillages doivent être masqués par une haie plantée, si les conditions physiques le permettent.

- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être bordées, du côté du domaine terrestre et si les conditions physiques le permettent par une haie formant écran.

Na - ESPACES NATURELS

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ;
et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'exploitations forestières

- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :
 - l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol,

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 50 m par rapport au bâtiment principal,

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.**
- **Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Sur le secteur de Perenes, l'aménagement de la voie pour accéder à la zone UI attenante est autorisée.**

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.
- Les terrains devront être reconnus aptes à l'épandage souterrain (caractéristiques et superficie)
- **Sur le secteur de Perenes, le passage des réseaux nécessaires pour desservir la zone UI attenante est autorisé.**

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions peuvent atteindre au plan vertical de façade ou au faitage la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 4 m au faitage.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles R421-28 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Voir dispositions communes à toutes zones.

Np - ESPACES NATURELS

**Espaces naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ;
et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique
Protection stricte des sites, milieux naturels et paysages en zone humide**

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Toutes constructions et aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

- les éoliennes

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En secteur Np (SAGE Vilaine) sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- les travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.
- Les terrains devront être reconnus aptes à l'épandage souterrain (caractéristiques et superficie)

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Sans objet**ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)**
Sans objet**ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**
.Sans objet**ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles R421-28 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Voir dispositions communes à toutes zones.

NL - ESPACE NATUREL DE LOISIRS
Espace à caractère naturel destiné à accueillir des activités extérieures de loisirs**ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toutes constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tous lotissements, toutes installations ou travaux divers, tous comblements, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N12.
- Carrières et mines.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- La construction de loges de gardien avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et les résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein-air et de loisirs, notamment les cabanes liées à la pratique de l'acrobranche.
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping
- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise publique.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface totale du terrain.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3.5 m

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Voir dispositions communes à toutes zones.

Nds - ESPACES NATURELS

Espaces naturels terrestres et marins destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ;
et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique

Nds : Espaces terrestres et marins, au titre des dispositions des articles L146-6 et R146-1

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Tous comblements, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2.
- Toute construction, installation ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article 2 tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, et quelle qu'en soit la durée
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

• Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

- à la sécurité maritime et aérienne,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- au fonctionnement des aérodrômes,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

• En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004, 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,
- ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,

et à condition que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

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 (après enquête publique quelque soit leur superficie).

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 (SHOB) ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux **activités traditionnellement implantées dans ces zones**, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de **patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b, c 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 L146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux ;

Pour les constructions dans et hors de la bande des 100 m :

- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones. .

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles R421-28 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

ART 12 - STATIONNEMENT : Voir dispositions communes à toutes zones

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 13 des dispositions communes à toutes zones) ou muret de pierre sèche ou poteau bois avec fils.
- Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

Nr - SECTEURS DE RENOVATION

Secteur de Protection du patrimoine ancien

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Toutes constructions autres que visées à l'article 2.
- Les parcs d'attraction visés l'article R 421-19-h du Code de l'Urbanisme et les dépôts de véhicules (R421-19-j et R421-23-e)
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- la réfection de bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs.
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non nécessairement liée aux activités de la zone sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- la construction de dépendances liée(s) à une habitation existante sous réserve d'être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 50 m. Ces dépendances ne pourront en aucun cas être transformées en habitation.
- les piscines sous réserve d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale d'habitation
- le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services, de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges...et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Voir dispositions communes à toutes zones.

Les terrains devront être reconnus aptes à l'épandage souterrain (caractéristiques et superficie) ou avec un assainissement non collectif rentrant dans les filières admises par l'Agence Régionale de Santé

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies et emprises publiques.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Les extensions mesurées de construction existantes et les dépendances décrites à l'article 2 sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol cumulée (extension + dépendance) ne dépasse pas 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU*, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale créée.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions peuvent atteindre au plan vertical de façade, au faitage ou point le plus haut, ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter. Les surélévations de bâtiments sont interdites.
- Les nouvelles dépendances construites ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 4 mètres au plan vertical de façade.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles R421-28 du nouveau code de l'urbanisme.
- Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration de travaux.

• Toute extension devra être en harmonie avec le site bâti et respecter les règles suivantes :

- les toitures sont en ardoise naturelle et leurs pentes sont comprises entre 40 et 45 degrés pour le corps principal du bâtiment.
 - la hauteur de la façade devra être au moins aussi haute que celle de la toiture.
 - les lucarnes devront être en continuité de la façade, à cheval sur l'plan vertical de façade, et s'harmoniser avec les lucarnes observées sur le bâti traditionnel environnant.
 - Côté rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions.

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

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Voir dispositions communes à toutes zones.

2AU - Zone d'urbanisation différée

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat (à l'exception des zones 2AUcc).
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporteraient aux activités de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est soumise à une modification ou révision du PLU.

La procédure de modification ou de révision pour l'ouverture à l'urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement prévues au PLU et justifiées au rapport de présentation