

Département de la Vendée

Communauté de communes Challans Gois Communauté

Commune de Beauvoir-sur-mer

Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

5 - Règlement

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le
Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	7 novembre 2016	7 décembre 2017

RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	16
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	17
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	33
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue	50
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U _{fs}	57
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	62
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	63
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU _t	79
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU _e : SECTEURS 1AU _e ET 1AU _{ec}	85
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU	94
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	98
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A (SECTEURS A, Aa, Ab, An, Ah)	99
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	116
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, Nr, Nhr, Nl, Nla, Ns)	117

ANNEXES

- Annexe n°1 : Liste des principales essences locales à préconiser dans les plantations futures, selon le "Plan Vert" communal
- Annexe n°2 : Prescriptions complémentaires aux dispositions de l'article 11 relatives aux constructions destinées à l'habitation : *couleurs RAL : nuancier de couleurs admises en traitement de façades*
- Annexe n°3 : Règles relatives aux places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite
- Annexe n°4 : Les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en zones agricole ou naturelle

TITRE 1
-
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Avertissement

Ce règlement est établi en application des articles R 123-4 à 123-14 du Code de l'urbanisme, dans sa version existante au 31 décembre 2015.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Beauvoir-sur-Mer.

Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-25, R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.**

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

L'Article R 111-2, prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'Article R 111-4 prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'Article R 111-26 prévoit notamment que : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'Article R 111-27 prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

b. 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 à l'annexe du P.L.U. "tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat", en particulier :
 - les servitudes liées au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf Nord (*communes de La Barre-de-Monts, Beauvoir-sur-Mer, Bouin*), approuvé par arrêté préfectoral n° 15-DDTM85-544 en date du 30 décembre 2015.
- les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Nord-Ouest Vendée (*en cours d'élaboration*), avec lesquelles le plan local d'urbanisme de Beauvoir-sur-Mer doit être compatible,

- les dispositions du S.A.G.E. Marais Breton et bassin versant de la baie de Bourgneuf approuvé par arrêté préfectoral du 19 juillet 2004,
 - les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "Loi 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",
 - les dispositions de la "Loi sur l'eau" du 3 janvier 1992, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, intégrées au Code de l'Environnement,
 - 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 de la loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999, modifiée le 5 janvier 2006,
 - les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
 - les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, loi dite "Grenelle 2 de l'environnement", portant engagement national pour l'environnement,
 - les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi ALUR),
 - les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
 - les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, (dite loi LAAAF),
 - les dispositions des articles L 113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre 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,
 - l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,
 - les règles d'urbanisme des lotissements,
 - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 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.

Article 3 - Prise en compte des risques pour les constructions

▪ **Réglementation parasismique lié au risque sismique** (cf. **annexe 11** du présent P.L.U.) :

La commune de Beauvoir-sur-Mer est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone **d'aléa modéré**. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1^{er} mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet www.planseisme.fr.

▪ **Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles** (cf. **annexe 11** du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible à moyen.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

▪ **Risques naturels prévisibles littoraux** (cf. **annexe 11** du présent P.L.U.) :

Une partie du territoire, exposée au risque de submersion marine, est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf (*communes de La Barre-de-Monts, Beauvoir-sur-Mer, Bouin*), ayant été approuvé par arrêté préfectoral n° 15-DDTM85-544 en date du 30 décembre 2015.

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, valant servitude d'utilité publique annexée au présent P.L.U. (cf. **annexe 11 des servitudes d'utilité publique**), s'impose au P.L.U. et est opposable aux tiers.

Outre le PPRL, les secteurs concernés par le risque d'inondation / submersion sont soumis aux dispositions du Plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne (2016-2021), dont les principales s'imposant au plan local d'urbanisme sont rappelées ci-après :

Disposition 1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Le P.L.U. dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016 prend dans son champ de compétence les dispositions permettant de **préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle**.

Par exception au 1^{er} alinéa, dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, sous réserve de préserver la sécurité des personnes :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque* d'inondation* ;

- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée : en particulier, la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la côte de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage).
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères (à condition qu'elles n'aient pas pour effet de créer des logements),
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nautiques nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau, dès lors qu'elles sont admises par le règlement de la zone ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Disposition 2 : Préservation de zones d'expansion* des crues

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, le P.L.U., dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016, prend dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire la réalisation de nouvelle digue* ou de nouveaux remblais dans les zones inondables, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets.

* **digue** : ouvrage réalisé avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;
- les régallages sans apports extérieur ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1.

Disposition 3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouvelles digues

De nouvelles digues* ne peuvent être mises en place que dans la mesure où elles n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité* de la zone protégée et n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement.

Disposition 4 : Zones potentiellement dangereuses

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, le P.L.U. dont le projet est arrêté après le 31 décembre 2016, prend dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable : en l'occurrence, la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la côte de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage).

Rappel :

Entre les dispositions du PPRL et celles du PGRI ou du P.L.U. en vigueur, ce sont les dispositions réglementaires les plus contraignantes qui s'imposent.

Article 4 - 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 à l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

a) 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.

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendues constructibles.

c) La zone agricole dite "zones A"

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

d) La zone naturelle (et forestière) dite "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.

Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les ouvrages et lignes de transport d'électricité, pour lesquels ne s'appliquent pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, ni les dispositions relatives aux hauteurs maximales de constructions prévues au règlement de la zone naturelle (cf. Titre 5).

Article 5 - Adaptations mineures

- . *En application des dispositions de l'article L 152-3 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 des dispositions de l'article L 152-4 du Code de l'Urbanisme*, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :
 - 1°) la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
 - 2°) 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 ;
 - 3°) des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article 6 - Dérogations possibles aux règles définies aux articles 6 et 7

- . Des dérogations aux règles d'implantation à l'alignement de la voie publique définies à l'article 6 du règlement de certaines zones peuvent être admises pour les balcons, oriels, débords de toitures, les isolations par l'extérieur, dès lors qu'elles ne gênent pas les conditions de sécurité et de circulation générale sur la voie publique, en particulier pour les personnes à mobilité réduite dans le respect des dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).
- . A l'article 7 du règlement des zones, les débords de toitures et les isolations par l'extérieur peuvent être admis dans la marge de recul pouvant être définie à cet article.

Article 7 - Définitions

– Unité foncière

- * Unité foncière recevant la construction principale : au sens du présent règlement, l'unité foncière recevant la construction principale désigne la parcelle ou plusieurs parcelles jointives regroupées en une même propriété accueillant la construction principale.

– Constructions principales et annexes

- * Construction principale : Elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes, selon la vocation du site.

Par exemple, sur une parcelle à vocation d'habitat, la construction principale désigne l'habitation, à distinguer des annexes n'étant pas destinées au logement des personnes (voir ci-après).

Sur une parcelle à vocation d'activités économiques, la construction principale (ou bâtiment principal) désigne la construction abritant l'activité principale, à distinguer le cas échéant des locaux annexes.

- * Annexe : Bâtiment **détaché** de la construction principale. Pour une parcelle recevant une construction à usage d'habitation, ce bâtiment annexe n'est pas affecté à l'habitation (exemples : garage, abri à vélo, piscine, abri de jardin, atelier...).

- * Abri de jardin : édicule ou annexe de la construction principale, destiné à abriter le matériel ou des matériaux nécessaires à l'entretien et à la culture des jardins, potagers ou autres espaces verts à des fins domestiques.

Au sens du présent règlement, l'abri de jardin doit présenter une emprise au sol ne pouvant excéder 12 m² et sa hauteur maximale ne peut excéder 2 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

– Constructions d'intérêt collectif

- * Construction ou bâtiment d'intérêt collectif : dans le cadre du présent règlement, la construction ou le bâtiment d'intérêt collectif, correspond à un bâtiment satisfaisant des services à la société, devant être d'intérêt général, dénués de caractère commercial prédominant. Ces services doivent répondre à un besoin d'intérêt général.

– Extension (d'une construction)

Il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante.

L'extension peut être réalisée :

- soit par surélévation de la construction existante,
- soit par extension latérale de la construction correspondant à une augmentation de son emprise au sol.

– Accès (article 3 de chaque zone)

- * Accès : la notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. L'accès fait référence au linéaire d'interface entre l'unité foncière et la voie* permettant l'accès par les véhicules à cette unité foncière.

– **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

- * **Voies** : Au sens du présent règlement, il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), assurant la desserte d'au moins 2 constructions principales.
S'il est prévu un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie ou aménagement d'un espace public, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Remarque : les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- * **Cheminements "doux"** : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux espaces destinés à la circulation des piétons et/ou des cycles (qu'ils soient ou non réalisés en "site propre").
- * **Emprises publiques** : au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces tels que jardins publics, aires de stationnement, places entrant dans le domaine public, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...

- **Hauteur des constructions** (article 10 de chaque zone)

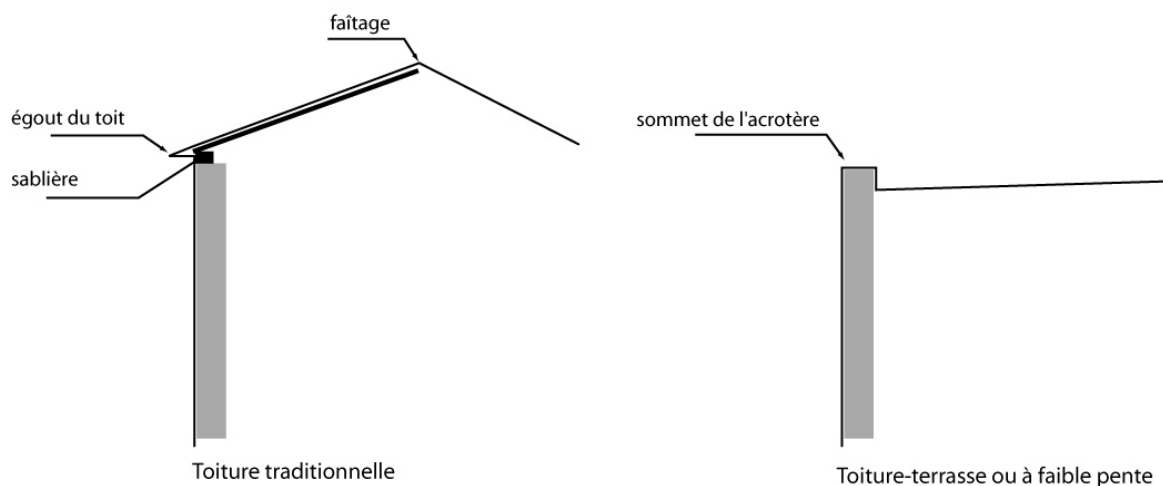
La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

L'article 10 du règlement de chaque zone peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faitage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, au bas ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.

Les dispositions des articles 10 du présent règlement ne s'appliquent pas :

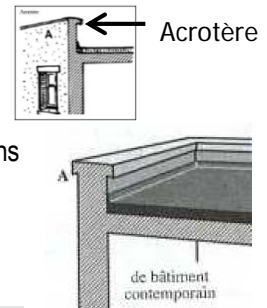
- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.



Dans les secteurs exposés au risque de submersion, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), il peut être dérogé aux règles de hauteur maximale définies au règlement des secteurs concernés, afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions résultant de la prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion, en particulier de celles précisées à l'article 2 du règlement du secteur.

– Acrotère

C'est un élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



Article 8 - Densité

I. Surface de plancher

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

II. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

III. Bâtiments sinistrés (article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles* en dispose autrement, dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

* cf. plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux de la Baie de Bourgneuf applicable sur la commune de Beauvoir sur-Mer

Article 9 - Ouvrages spécifiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sont autorisées, même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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 et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et 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 ou dans la mesure où ils respectent des conditions particulières d'admission qui pourraient être spécifiquement précisées par le règlement de la zone pour ces ouvrages.

Article 10 - Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine

- **Article L 112-7 du Code de la construction et de l'habitation**

« Conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

- **Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1^{er} - 1^{er} §:** « 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 projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 11 - Espaces boisés

■ Les espaces boisés classés

Le classement des terrains en espace boisé classé 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 341-1 et suivants du Code Forestier*.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés.

■ Les autres espaces boisés (boisements non significatifs)

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 1 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.

Les plantations ou boisements existants de qualité ou d'intérêt paysager inventoriés au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. plans des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies ainsi identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 ou de l'article L.15-23 du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

En cas de nécessité devant être justifiée (en raison de leur état sanitaire ou de problèmes de sécurité), les plantations existantes ainsi inventoriées peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement en se référant aux espaces préconisées par le "Plan Vert" de la commune (cf. annexe n° 1 du P.L.U.).

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée de x mètres carrés devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement composé d'essences locales *

* **Essences locales :** choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement

Article 12 - Zones humides

Les zones humides doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et dans le respect des dispositions du S.A.G.E. du Marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf en vigueur. En conséquence, tout projet de construction ou d'aménagement, d'exhaussements ou d'affouillements de sol, portant sur un terrain pressenti en tant que zone humide, selon l'inventaire présenté à l'annexe 9 du P.L.U. (validé par la CLE du SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf en date du 2 décembre 2013), devra au préalable s'accompagner d'études justifiant de la présence (ou non) et des caractéristiques de la zone humide et respecter les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur et du S.A.G.E. du Marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf en vigueur.

La doctrine « éviter, réduire et à défaut compenser » s'applique notamment à tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités à l'égard des zones humides.

Ainsi, dans un premier temps, le pétitionnaire met tout en œuvre pour éviter l'atteinte à une zone humide.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au présent document d'urbanisme (cf. plan de zonage) est strictement interdit, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Seuls, les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Dans un deuxième temps, s'il n'est pas possible d'éviter l'atteinte d'une zone humide, le pétitionnaire explique pourquoi et expose les moyens recherchés pour éviter la dégradation partielle ou totale de la zone humide. Il étudie tous les scénarios d'aménagement pour limiter l'impact du projet sur la zone humide.

Enfin, à titre dérogatoire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduirait, sans alternative avérée, à la dégradation ou à la destruction d'une zone humide, le pétitionnaire doit prévoir des mesures compensatoires dans le respect des dispositions et des conditions prévues par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et le S.A.G.E. du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf.

Ces dispositions peuvent notamment être prévues pour un projet reconnu d'intérêt public ou pour un projet destiné à la pérennisation de sièges d'exploitation agricole de marais existants ou le développement mesuré des autres activités primaires traditionnelles).

Article 13- Rappels de procédure

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-2g et R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - . dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit ou un site classé,
 - . dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme,
 - . dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans le périmètre des sites classé et inscrit, dans le périmètre de champ de visibilité du monument historique (église), ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme. En particulier, dans les parcs à préserver de toute construction, tel qu'ils sont identifiés sur les documents graphiques réglementaires, les boisements existants doivent être préservés et entretenus. Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés dans le cadre des travaux d'entretien, sous réserve de faire l'objet de déclaration préalable.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

Article 14 - Divisions foncières (art. R.151-21, alinéa 3 du Code de l'urbanisme)

Le 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement de la commune de Beauvoir-sur-Mer prévoit que l'appréciation et le respect des règles s'opérera bien à l'échelle de chaque terrain issu de la division, sauf dispositions contraires qui seraient précisées par le règlement d'une zone.

TITRE 2
-
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES (U)**

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat, aux activités (commerces, services, bureaux, artisanat) qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg.

La zone Ua correspond au centre urbain traditionnel du **bourg** de Beauvoir-sur-Mer.

Tout aménagement, tout projet de construction ou d'extension en zone Ua devra justifier d'une intégration harmonieuse dans son environnement urbain et respecter les caractéristiques urbaines de ce secteur marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

La zone Ua englobe de manière plus spécifique :

- un secteur Uac, localisé au cœur du bourg, autour de la rue du Marché et de la Rue Charles Gallet, qui concentre les principaux locaux de commerces et services du centre-bourg, pour lesquels le changement de destination est interdit,
- un secteur Ua^{OAP1}, localisé dans le centre-bourg actuel, à l'arrière de la mairie, rue des Écoles, concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.P.1).

Le secteur Ua du centre-bourg, concerné par des *orientations d'aménagement et de programmation*, est délimité sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteur Ua^{OAP1}.

Les informations contenues dans ces *orientations d'aménagement et de programmation*, précisent les principes avec lesquels devront être compatibles de futures opérations d'aménagement, de futures constructions ou de nouveaux aménagements.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone Ua :

- 1°) Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- 2°) les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules,
- 3°) l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de gravière,
- 4°) les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ua 2,
- 5°) les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 6°) le stationnement des caravanes et auto-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,
- 7°) la réalisation d'annexes avant la construction principale à usage d'habitation,
- 8°) la réalisation de constructions avec des sous-sols,
- 9°) en secteur Uac du centre-bourg, le changement de destination de locaux commerciaux ou de bureaux en logements.

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

Sont admis sous conditions :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'habitat et n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 5°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme ;
- 6°) Dans le secteur Ua^{OAP1} concerné par des *orientations d'aménagement*, les constructions ou opérations d'aménagement y sont admises sous réserve d'être compatible avec les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.** (cf. **OAP1**).
- 7°) les abris de jardin à condition qu'ils soient réalisés à l'arrière de la construction principale.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement, la commodité de circulation.

Une largeur minimale de 4 m d'accès est requise.

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

3.2. Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies d'accès doivent présenter une emprise minimale de 4 m lorsqu'elles desservent jusqu'à six habitations, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour la desserte de sept habitations et plus.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent être conçues de manière à désenclaver les arrières de parcelles.

3.3. Cheminements piétonniers et cyclables

Tout projet doit **assurer une capacité de desserte** par cheminement piétonnier et/ou cyclable.

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles subiront un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, avant rejet dans le réseau collectif. Le rejet dans le réseau collectif est soumis à autorisation.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

4.3. Electricité, téléphone et télédistribution et communications numériques

Sur parcelle privative, les réseaux d'électricité, de téléphone et de communication numérique devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

6.1. Implantation des constructions principales

Les constructions principales doivent être implantées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- en secteur Ua^{OAP1} (rue des Ecoles), à condition **de justifier de règles d'implantation différentes au sein du secteur à aménager** : cependant, l'implantation des constructions doit respecter les murs de clôture existants édifiés à l'alignement de la rue des Ecoles et ne doit pas gêner la visibilité pour la circulation publique, rue des Ecoles.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble justifiant de règles d'implantation différentes ;
- si le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, ou un terrain ayant une façade sur rue au moins égale à 20 m,
- pour respecter un retrait similaire ou une continuité visuelle de façades sur rue par rapport à des constructions riveraines implantées en recul par rapport aux voies ou places publiques ;
- lorsqu'une continuité visuelle du bâti sur rue est assurée au ras de l'alignement et d'une limite séparative à l'autre par un ou plusieurs éléments tels que portail, mur de clôture, porche, bâtiment annexe sous réserve de respecter les conditions ci-dessous relatives aux abris de jardin (cf. 6.2.),
- pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie ;
- dans le cadre de la reconstruction à l'identique de constructions édifiées régulièrement,
- pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services, activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement ;
- par rapport à des voies non ouvertes à la circulation automobile (en particulier des cheminements piétonniers et/ou cyclables réalisés en "site propre"),

6.2. Dispositions relatives aux annexes

Les constructions annexes pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois,

- les piscines devront être implantées en arrière de la construction principale et non visibles des voies publiques.
- l'abri de jardin, doit être implanté à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

6.3. Cas particuliers

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Au titre de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

D'une manière générale, les constructions d'intérêt collectif, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

7.1. Règles générales relatives aux constructions principales

Les constructions principales doivent être édifiées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant à la voie.

Lorsque les constructions principales jouxtent une seule limite séparative :

- la continuité visuelle du bâti sur rue doit être assurée par un ou plusieurs éléments tels que portail, mur de clôture, porche, bâtiment annexe ;
- les constructions doivent être implantées à une distance des autres limites, au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- . en secteur Ua^{OAP1} (rue des Ecoles) dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, justifiant de règles différentes. Les constructions doivent cependant respecter les principes édités par les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ce secteur.
- . lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.
- . pour la reconstruction à l'identique d'une construction principale qui ne respectait pas cette règle à l'origine.

7.2. Dispositions particulières relatives aux annexes

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions annexes (hors débords de toits) doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m.

Toutefois, l'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Le recul de la piscine sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

7.3. Cas particuliers

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif (mat et pale comprise) quelle que soit la hauteur du mât.

Au titre de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

D'une manière générale, les constructions d'intérêt collectif, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception de l'abri de jardins, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, mais elle est conditionnée par les dispositions des articles Ua 4 et Ua 13 limitant l'imperméabilisation des sols.

L'emprise au sol de l'abri de jardins doit être inférieure ou égale à 12 m².

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . au bas de l'acrotère, pour les parties de constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- . à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les annexes.

Secteurs et sous-secteurs	Hauteur maximale des constructions principales	Hauteur maximale <u>des annexes</u> (à l'égout ou au sommet de l'acrotère)	
		Annexes sauf abri de jardin	Abri de jardin
Secteurs Ua et Uac	9 m à l'égout ou 10 m au bas de l'acrotère	3,5 m	2 m

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

10.3. Autres cas particuliers

- 1°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées dans le tableau ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- 2°) Les piscines devront être enterrées et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel.
- 3°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
 - aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
 - aux équipements d'infrastructure et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1. Règles générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines) en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, éléments de "petit patrimoine" identifiés par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

11.2. Règles spécifiques relatives aux constructions principales et à leurs annexes

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions principales ne peuvent que :

- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle,
- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle et intégrer des formes et éléments relevant d'une architecture contemporaine.

11.2.1. PRINCIPES DE BASE : ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

a) Les volumes des constructions principales

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs et les couvertures.

Les volumes doivent être simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

b) Les toitures des constructions principales

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées quand elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

La pente de la couverture doit être comprise entre 25 et 37 %, sauf en cas d'agrandissement d'une construction existante.

Les toitures en croupe doivent demeurer l'exception ; elles peuvent être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement).

Les débordements de toiture en pignon sont interdits ; les débordements de toiture en bas de pente doivent être réduits à 0,20 m au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les couvertures doivent être en tuiles de terre cuite naturelle, de préférence en tuiles "tiges de botte" ou en tuiles d'aspect similaire.

Elles doivent être de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants.

Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées.

Dans les lotissements, la couleur des tuiles doit être harmonisée.

L'ardoise peut être autorisée en cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts en ardoises. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50 et 100 %.

Les tuiles plates sont admises en cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles plates.

D'autres dispositions peuvent être autorisées dans les cas particuliers visés au paragraphe 11.2.2. suivant.

c) Murs, façades des constructions principales

Les maçonneries doivent être uniformément enduites, talochées ou grattées.

L'enduit des façades doit être d'un ton blanc ou blanc cassé. (cf. annexe 2 : couleurs Ral : nuancier de couleurs admises annexé au règlement). Le soubassement de la construction peut être de couleur différente.

Les matériaux naturels sont autorisés en respectant leur teinte naturelle.

Les bardages sont admis à condition de respecter le nuancier de couleurs Ral admises, annexé au règlement (cf. annexe 2 : couleurs Ral : nuancier de couleurs admises annexé au règlement). Le soubassement de la construction peut être de couleur différente.

Les menuiseries extérieures doivent être de teintes unies ; les couleurs criardes sont interdites.

d) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

e) Cheminées

Les souches de cheminée doivent être de section rectangulaire, massives.

Elles doivent être établies dans l'axe du faîtage.

11.2.2. CAS PARTICULIERS : INTEGRATION D'ELEMENTS RELEVANT D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

a) Les toitures

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient bien intégrés à la toiture.

Il peut être dérogé aux règles du paragraphe 11.2.1 b), relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures, pour :

- les constructions d'intérêt collectif,
- les toitures de pergolas, des vérandas et des piscines,
- des parties de toitures traitées en toiture-terrasse *.

* Les parties de toitures traitées en toitures-terrasses peuvent être admises, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder 25% de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire peuvent être admis pour ces types de toitures.

b) Murs, façades des constructions principales

En complément des principes énoncés aux 11.2.1 c), une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre que celle fixée au 11.2.1., sans que ce traitement n'excède environ 30 % des surfaces des façades de la construction et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

11.2.3. L'ASPECT EXTERIEUR DES ANNEXES

De manière générale, les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

a) Les toitures des annexes

Les matériaux en toitures des annexes doivent être similaires à ceux de la construction principale, à l'exception des cas visés aux e) et f) suivants.

La pente de toitures des annexes peut être différente de celle de la construction principale.

Les toits terrasses sont admis s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

*b) **Les façades des annexes***

Le traitement des façades doit être similaire à celui de la construction principale, à l'exception des cas visés aux e) et f).

*c) **Matériaux proscrits en façades et en toitures***

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

*d) **Cas des annexes implantées sur rue(s)***

Si elles sont implantées en façade sur rue(s), les annexes doivent présenter des matériaux et des façades identiques à ceux de la construction principale.

Les annexes n'ayant pas les mêmes matériaux que la construction principale doivent être implantées à l'arrière de celle-ci par rapport à la voie principale desservant l'unité foncière concernée.

*e) **L'abri de jardin***

L'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 12 m² et une hauteur de 2 mètres à l'égout de toiture.

Son aspect extérieur peut être différent de celui de la construction principale, sauf s'il est implanté côté rue (cf. 11.2.3 d).

Les matériaux proscrits au paragraphe 11.2.3 c) le sont aussi pour les abris de jardin, à l'exception de papiers goudronnés en toiture ou de matériaux d'aspect similaire à la tuile de couleur rouge (type schingle).

*f) **Autres cas particuliers***

L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas, serres et des carports n'est pas réglementé.

11.2.4. REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

a) **Protection du patrimoine bâti**

La protection des bâtiments porte sur l'ensemble des façades et des toitures. Ces édifices doivent être soigneusement restaurés, en préservant notamment les matériaux, les percements et menuiseries d'origine, mais aussi les éléments de détails.

b) **Travaux de modifications et d'extension des bâtiments inventoriés**

Des modifications peuvent être admises, sous réserve que le projet permette de conserver une composition harmonieuse des façades et ne remette pas en cause la composition générale du volume, la qualité du détail de l'architecture d'origine, ni plus généralement, la particularité typologique de la construction.

Des extensions peuvent être admises si elles restent cohérentes et respectueuses du type architectural et urbain rencontré et de préférence sur les façades secondaire, sauf sur les bâtiments "remarquables" identifiés comme tel, sur le document graphique relatif aux éléments de paysage et de patrimoine à préserver et à mettre en valeur.

c) **Le changement de destination d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural**

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment présentant un intérêt patrimonial ou architectural, la construction devra conserver ou restaurer les matériaux originels de qualité (pierres, menuiserie bois...).

Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition qu'elles respectent les équilibres architecturaux de la construction.

11.2.5. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

a) **Dispositions générales**

L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures sont d'un style simple et constituées en harmonie avec le paysage environnant.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée.

Les clôtures préfabriquées béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-après sont interdits.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les hauteurs définies ci-après peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

b) Types de clôtures admis

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
<p>1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique ou collective</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - un mur de pierres ou enduit des deux faces, peint avec une couleur identique à la construction principale - un mur pouvant être surmonté de grille qui peut être agrémentée d'un festonnage réalisé dans un matériau et une couleur identiques à la grille et devant être réalisé côté propriété privée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1,20 mètre* - Hauteur maximale du mur : 0,80 mètre hauteur maximale de l'ensemble : 1,40 mètre
<p>2. <u>Clôtures en limite séparative et en limite de cheminement 'doux' réalisé en dehors de l'emprise d'une voirie publique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - un mur de pierres ou un mur peint, chaulé ou enduit des deux faces - un grillage pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,20 m maximum, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe n° 2 du règlement) - un grillage souple et doublé d'une haie vive <u>en limite d'un espace agricole ou naturel (A ou N)</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1,80 mètre, - Hauteur maximale du mur : 1,80 mètre - Hauteur maximale : 1,80 mètre

La limitation de hauteur de clôture ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.

Une hauteur de clôture différente de celles prévues dans le tableau ci-dessus peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (activités diverses...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour des projets d'équipements d'intérêt collectif.

c) **Préservation et entretien des clôtures existantes relevant des éléments d'intérêt paysager et patrimonial identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Les haies, talus et les clôtures non végétales pré-existants de qualité (murs, murets), identifiés comme éléments d'intérêt paysager et patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus et si nécessaires restitués.

Les murs doivent être peints ou enduits dans une teinte en harmonie avec la construction.

11.3. Eléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 ou de l'article L.151-23 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou d'une aire de stationnement collectif est de 25 m² y compris les accès.

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation : Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement, pouvant être réalisée en garage.

Pour les permis ou opérations permettant la réalisation d'au moins 5 logements : il est exigé une place de stationnement par logement (**hors garage**) et une place supplémentaire par tranche de 4 logements.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement est exigée.

Pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées, le nombre de places de stationnement devra être dimensionné en fonction des besoins de l'établissement sans pouvoir excéder 1 place par logement.

12.2. Autres types de construction ou de projets que ceux à destination d'habitation

Le nombre de places de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, des prévisions de fréquentation, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

12.3. Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Espaces verts, plantations

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

Les plantations réalisées dans le cadre de projets d'aménagement doivent notamment prendre en compte le choix d'essences locales préconisées par le Plan Vert, présentées à l'annexe 1 du présent règlement.

13.2. Rappel relatif aux espaces boisés classés

Le classement des terrains en espace boisé classé 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 341-1 et suivants du Code Forestier*.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés.

13.3. Haie, végétation, parcs et jardins protégés

Les parcs, boisements et les plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application de l'article L 151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et préservés.

Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie, un boisement ou un espace végétal ainsi identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, et la fonctionnalité des accès.

En cas de nécessité devant être justifiée (en raison de leur état sanitaire ou de problèmes de sécurité), les plantations existantes ainsi inventoriées au titre des articles L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement.

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *

* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement

13.4 Espaces libres, non imperméabilisés

L'unité foncière d'une superficie de plus de 300 m² recevant la construction principale doit conserver une partie de surface non imperméabilisée (au minimum 10 %).

13.5. En secteurs Ua visés par des orientations d'aménagement et de programmation, tout projet d'aménagement et de constructions doit de surcroît être compatible avec les principes définis le cas échéant pour les secteurs concernés.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée pour l'essentiel à l'habitat et de manière secondaire aux activités (commerces, services, artisanat) qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du bourg.

La zone Ub correspond :

- . aux secteurs urbains à dominante d'habitat qui se sont développés autour du secteur Ua du centre-bourg,
- . au développement urbain linéaire de la rue du Port au Nord-Ouest de l'agglomération.

Elle présente un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub relève de l'assainissement collectif.

La zone Ub intègre :

- des secteurs Uba, localisés en extension immédiate de la zone Ua du centre-bourg ou correspondant au tissu urbain du village de la rue du Port,
- des secteurs Ubb, localisés en périphérie de l'agglomération, à plus faible densité de constructions.
- des secteurs Uba ou Ubb concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (cf. pièce n° 3 du P.L.U.), à savoir :
 - . Uba ^{OAP2}, localisé entre la rue Henri Geoffroy et le chemin de Chantemerle,
 - . Ubb ^{OAP3}, localisé chemin de la Rondelière,
 - . Ubb ^{OAP4}, localisé entre la rue du Cornoir et le chemin des Mûres,
 - . Ubb ^{OAP5}, localisé entre le chemin des Mûres et le chemin de Chantemerle,
 - . Ubb ^{OAP6}, localisé entre le chemin des Mûres et le chemin de Chantemerle (à l'ouest du secteur Ubb OAP5),
 - . Ubb ^{OAP7}, localisé rue de la Roche, à l'extrémité de l'allée de la Foliette,
 - . Ubb ^{OAP8}, localisé entre l'avenue des Moulins et le chemin du Puits Neuf.
 - . Ubb ^{OAP9}, localisé chemin du Puits de Riez et chemin du Fief Buord.

Ces secteurs Uba ou Ubb, concernés par des *orientations d'aménagement et de programmation*, sont délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs Ub^{OAP}. (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui les concerne).

Les informations contenues dans ces *orientations d'aménagement et de programmation* (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.), précisent les principes avec lesquels devront être compatibles de futures opérations d'aménagement, constructions et de nouveaux aménagements.

Certaines parties de secteurs Uba ou Ubb exposées au risque d'inondation et de submersion marine, tel qu'il est identifié par le périmètre reporté sur le document graphique réglementaire du P.L.U., sont donc soumises aux dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, concernant notamment la commune de Beauvoir-sur-Mer, annexé au P.L.U. (cf. annexe n° 6).

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation et de submersion, cette servitude précise les interdictions et les conditions d'occupation et d'utilisation des sols.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone Ub :

- 1°) Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- 2°) la réalisation de constructions avec des sous-sols,
- 3°) les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- 4°) l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de gravière, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ub 2,
- 5°) les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers,
- 6°) le stationnement des caravanes et auto-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,

- 7°) Au sein des parties de secteurs Uba ou Ubb concernées par le risque de submersion marine, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), s'imposent les dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL). Y sont notamment interdites
 - . la reconstruction à l'identique est interdite si la démolition fait suite à une submersion.
 - . toute construction nouvelle, ne respectant pas les dispositions du PPRL,
 - . les créations de caves et de sous-sols (y compris dans le bâti existant),
 - . les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas spécifiques précisés par le règlement du PPRL.

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

Sont admis sous réserve de respecter les dispositions du PPRL pour les secteurs concernés par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. et sous conditions suivantes :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'habitat et n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ub et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions

d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;

- 5°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme ;
- 6°) Dans chacun des secteurs Ub^{OAP} énoncés en chapeau de zone, concernés par des *orientations d'aménagement et de programmation*, les constructions et les opérations d'aménagement y sont admises sous réserve d'être compatibles avec les *orientations d'aménagement et de programmation* spécifiques à chacun de ces secteurs (cf. **pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.**).
- 7°) les abris de jardin à condition qu'ils soient réalisés à l'arrière de la construction principale (cf. article Ub 6).

8°) Au sein des parties de secteurs Uba et Ubb concernées par le risque de submersion, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende, les possibilités de constructions nouvelles, en particulier de création de logements (y compris par extension de constructions existantes), peuvent être admises en dehors des zones rouges, à condition de respecter les dispositions et conditions prévues par le Plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL).

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U., les accès et voirie doivent également respecter les dispositions du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'imposant au P.L.U.

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement.

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m pour tout projet de moins de sept habitations, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour tout projet de plus de sept habitations.

Ils doivent permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 10 m d'une façade de la construction.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Ub 12.

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

3.2. Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Les voies d'accès doivent présenter une emprise minimale de 4 m lorsqu'elles desservent jusqu'à six habitations, cette largeur étant portée à 6 m minimum pour la desserte de plus de 6 habitations.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les arrières de parcelles.

3.3. Cheminements piétonniers et cyclables

Tout projet permettant la création d'au moins 5 logements doit assurer une capacité de desserte par cheminement piétonnier et/ou cyclable.

Les cheminements piétonniers, cyclables identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles subiront un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, avant rejet dans le réseau collectif. Le rejet dans le réseau collectif est soumis à autorisation.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public d'assainissement à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.2.1. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Pour toute unité foncière de plus de 200 m², les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne doivent pas excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière de la construction ou 80 % du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement ou d'un permis permettant la réalisation de plusieurs logements. Une dérogation à cette règle peut être admise à condition de pouvoir justifier de capacités d'infiltration des eaux pluviales.

4.3. Electricité, téléphone et télédistribution et communications numériques

Sur parcelle privative, les réseaux d'électricité, de téléphone et de communication numérique devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

6.1. Implantation des constructions principales

En secteurs Uba, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

En secteurs Ubb, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des garages qui devront respecter un recul minimal de 5 mètres.

Des dispositions d'implantations différentes pourront être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :

- lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble justifiant de règles d'implantation différentes ;
- si le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, ou un terrain ayant une façade sur rue au moins égale à 20 m,
- pour respecter un retrait similaire ou une continuité visuelle de façades sur rue par rapport à des constructions riveraines implantées en recul par rapport aux voies ou places publiques ;
- lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement et d'une limite séparative à l'autre par un ou plusieurs éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe (garage, véranda) sous réserve de respecter les conditions ci-dessous relatives aux abris de jardin,
- pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie ;
- dans le cadre de la reconstruction à l'identique de constructions édifiées régulièrement,

- pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services, activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement ;
- par rapport à des voies non ouvertes à la circulation automobile (en particulier des cheminements piétonniers et/ou cyclables réalisés en "site propre"),
- pour des constructions d'intérêt collectif,
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6 m, il pourra être exigé un retrait de 3 m par rapport à l'alignement. Dans les carrefours à l'angle de deux voies, le retrait minimal est de deux mètres, sauf exception justifiée par l'intérêt du site.

6.2. Dispositions relatives aux annexes

Les annexes n'ayant pas les mêmes matériaux que la construction principale doivent être implantées à l'arrière de celle-ci par rapport à la voie principale desservant l'unité foncière concernée.

6.2. Dispositions relatives aux garages

Les garages devront respecter un recul minimal de 5 mètres.

6.3. Dispositions relatives aux piscines

Les piscines devront être implantées en arrière de la construction principale et non visibles des voies publiques.

6.4. Dispositions relatives aux abris de jardins

L'abri de jardin, doit être implanté à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

6.5. Autres dispositions particulières

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Au titre de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

7.1. Règle générale

En secteurs Uba,

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère et jamais inférieure à 3 m

Toutefois, cette disposition peut ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres. Dans ce cas, les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait minimal de 3 mètres : $L \geq H/2$.
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.
- dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction ne respectant pas cette règle,
- pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur,...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1),
- au sein d'un terrain d'assiette faisant l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis groupé justifiant de règles différentes.

En secteurs Ubb, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait minimal de 3 mètres : ($L \geq H/2$).

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives dans les lotissements et groupes d'habitations, ainsi que :

- si la hauteur de construction ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de la limite,
- ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas 5,00 mètres au faîtage lorsque celle-ci comporte un pignon en limite et lorsque sa longueur sur la limite est inférieure à 15,00 mètres,
- ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état,
- dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction ne respectant pas cette règle,
- pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur,...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1),
- au sein d'un terrain d'assiette faisant l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis groupé justifiant de règles différentes.

7.2. Dispositions particulières aux piscines

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Le recul de la piscine sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

7.3. Autres dispositions particulières

Au titre de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, ces règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif (mat et pale comprise) quelle que soit la hauteur du mât.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, mais elle est conditionnée par les dispositions des articles Ub 4 et Ub 13 limitant l'imperméabilisation des sols.

L'emprise des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 12 m².

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . au bas de l'acrotère, pour les parties de constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- . à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les annexes.

Secteurs et sous-secteurs	Hauteur maximale des constructions principales	Hauteur maximale <u>des annexes</u> (à l'égout ou au sommet de l'acrotère)	
		Annexes hors abri de jardin	Abri de jardin
Secteurs Uba et Ubb	6 m à l'égout ou 7 m au bas de l'acrotère	3,5 m	2 m

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

10.2. Cas particuliers

- 1°) Dans les secteurs exposés au risque d'inondation et de submersion, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), il peut être dérogé aux règles ci-dessus afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions résultant de la prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion, en particulier de celles précisées à l'article 2 du règlement du secteur ;
- 2°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées dans le tableau ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines ;
- 3°) Les piscines devront être enterrées et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au sol naturel ;
- 4°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1. Règles générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines) en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, éléments de "petit patrimoine", identifiés par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

11.2. Règles spécifiques relatives aux constructions principales et à leurs annexes

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions principales ne peuvent que :

- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle,
- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle et intégrer des formes et éléments relevant d'une architecture contemporaine,
- permettre des formes architecturales contemporaines dans le cadre de la réalisation de nouveaux îlots d'habitat projetés sur les secteurs concernés par les opérations d'aménagement et de programmation.

11.2.1. PRINCIPES DE BASE : ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

a) Les volumes des constructions principales

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs et les couvertures.

Les volumes doivent être simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

b) Les toitures des constructions principales

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées quand elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

La pente de la couverture doit être comprise entre 25 et 37 %, sauf en cas d'agrandissement d'une construction existante.

Les toitures en croupe doivent demeurer l'exception ; elles peuvent être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement).

Les débordements de toiture en pignon sont interdits ; les débordements de toiture en bas de pente doivent être réduits à 0,20 m au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les couvertures doivent être en tuiles de terre cuite naturelle, de préférence en tuiles "tiges de botte" ou en tuiles d'aspect similaire.

Elles doivent être de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants.

Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées.

Dans les lotissements, la couleur des tuiles doit être harmonisée.

L'ardoise peut être autorisée en cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts en ardoises. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50 et 100 %.

Les tuiles plates sont admises en cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles plates.

D'autres dispositions peuvent être autorisées dans les cas particuliers visés au paragraphe 11.2.2. suivant.

c) Murs, façades des constructions principales

Les maçonneries doivent être uniformément enduites, talochées ou grattées.

L'enduit des façades doit être d'un ton blanc ou blanc cassé. (cf. annexe 2 : couleurs Ral : nuancier de couleurs admises annexé au règlement). Le soubassement de la construction peut être de couleur différente.

Les matériaux naturels sont autorisés en respectant leur teinte naturelle.

Les bardages sont admis à condition de respecter le nuancier de couleurs Ral admises, annexé au règlement.

Les menuiseries extérieures doivent être de teintes unies ; les couleurs criardes sont interdites.

d) **Matériaux proscrits en façades et en toitures**

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

e) **Cheminées**

Les souches de cheminée doivent être de section rectangulaire, massives.

Elles doivent être établies dans l'axe du faîtage.

11.2.2. **CAS PARTICULIERS : INTEGRATION D'ELEMENTS RELEVANT D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

a) **Les toitures**

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient bien intégrés à la toiture.

Il peut être dérogé aux règles du paragraphe 11.2.1 b), relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures, pour :

- les constructions d'intérêt collectif,
- les toitures de pergolas, des vérandas et des piscines,
- des parties de toitures traitées en toiture-terrasse *.

* Les parties de toitures traitées en toitures-terrasses peuvent être admises, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder 25% de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition-qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire peuvent être admis pour ces types de toitures.

b) **Murs, façades des constructions principales**

En complément des principes énoncés aux 11.2.1 c), une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre que celle fixée au 11.2.1., sans que ce traitement n'excède environ 30 % des surfaces des façades de la construction et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

11.2.3. FORMES ARCHITECTURALES CONTEMPORAINES ADMISES DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS D'HABITAT CONCERNEES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des projets de construction principale adoptant des formes architecturales contemporaines peuvent être admis le cas échéant au sein des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation et selon les conditions fixées par ces mêmes orientations d'aménagement.

En particulier, des constructions à toitures terrasses ou à mono-pente, des constructions à toitures végétalisées... peuvent être admises sur ces secteurs, à condition :

- d'être intégrées à des toitures traditionnelles à deux pentes,
- de justifier d'une intégration paysagère harmonieuse à leur environnement.

11.2.4. L'ASPECT EXTERIEUR DES ANNEXES

De manière générale, les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

a) Les toitures des annexes

Les matériaux en toitures des annexes doivent être similaires à ceux de la construction principale, à l'exception des cas visés aux e) et f) suivants.

La pente de toitures des annexes peut être différente de celle de la construction principale.

Les toits terrasses sont admis s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

b) Les façades des annexes

Le traitement des façades doit être similaire à celui de la construction principale, à l'exception des cas visés aux e) et f).

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) Cas des annexes implantées sur rue(s)

Si elles sont implantées en façade sur rue(s), les annexes doivent présenter des matériaux et des façades identiques à ceux de la construction principale.

Les annexes n'ayant pas les mêmes matériaux que la construction principale doivent être implantées à l'arrière de celle-ci par rapport à la voie principale desservant l'unité foncière concernée.

*e) **L'abri de jardin***

L'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 12 m² et une hauteur de 2 mètres à l'égout de toiture.

Son aspect extérieur peut être différent de celui de la construction principale, sauf s'il est implanté côté rue (cf. 11.2.4 d).

Les matériaux proscrits au paragraphe 11.2.4 c) le sont aussi pour les abris de jardin, à l'exception de papiers goudronnés en toiture ou de matériaux d'aspect similaire à la tuile de couleur rouge (type schingle).

*f) **Autres cas particuliers***

L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas, serres et des carports n'est pas réglementé.

*11.2.5. **REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME***

*a) **Protection du patrimoine bâti***

La protection des bâtiments porte sur l'ensemble des façades et des toitures. Ces édifices doivent être soigneusement restaurés, en préservant notamment les matériaux, les percements et menuiseries d'origine, mais aussi les éléments de détails.

*b) **Travaux de modifications et d'extension des bâtiments inventoriés***

Des modifications peuvent être admises, sous réserve que le projet permette de conserver une composition harmonieuse des façades et ne remette pas en cause la composition générale du volume, la qualité du détail de l'architecture d'origine, ni plus généralement, la particularité typologique de la construction.

Des extensions peuvent être admises si elles restent cohérentes et respectueuses du type architectural et urbain rencontré et de préférence sur les façades secondaire, sauf sur les bâtiments "remarquables" identifiés comme tel, sur le document graphique relatif aux éléments de paysage et de patrimoine à préserver et à mettre en valeur.

*c) **Le changement de destination d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural***

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment présentant un intérêt patrimonial ou architectural, la construction devra conserver ou restaurer les matériaux originels de qualité (pierres, menuiserie bois...).

Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition qu'elles respectent les équilibres architecturaux de la construction.

11.2.6. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

a) Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures sont d'un style simple et constituées en harmonie avec le paysage environnant.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée.

Les clôtures préfabriquées béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-après sont interdits.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les hauteurs définies ci-après peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), **l'édification de clôtures doit également respecter les dispositions du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'imposant au P.L.U.**

b) Types de clôtures admis

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique ou collective</u>	
- un mur de pierres ou enduit des deux faces, peint avec une couleur identique à la construction principale	- Hauteur maximale : 1,20 mètre*,
- un mur pouvant être surmonté de grille qui peut être agrémentée d'un festonnage réalisé dans un matériau et une couleur identiques à la grille et devant être réalisé côté propriété privée.	- Hauteur maximale du mur : 0,80 mètre hauteur maximale de l'ensemble : 1,40 mètre
2. <u>Clôtures en limite séparative et en limite de cheminement 'doux' réalisé en dehors de l'emprise d'une voirie publique</u>	
- un mur de pierres ou un mur peint, chaulé ou enduit des deux faces	- Hauteur maximale : 1,80 mètre,
- un grillage pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,20 m maximum, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe n° 2 du règlement)	- Hauteur maximale du mur : 1,80 mètre
- un grillage souple et doublé d'une haie vive <u>en limite d'un espace agricole ou naturel (A ou N)</u>	- Hauteur maximale : 1,80 mètre

La limitation de hauteur de clôture ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.

Une hauteur de clôture différente de celles prévues dans le tableau ci-dessus peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (activités diverses...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour des projets d'équipements d'intérêt collectif.

11.3. Eléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou d'une aire de stationnement collectif est de 25 m² y compris les accès.

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au minimum deux places par logement, dont une pouvant être réalisée en garage.

Pour les permis ou opérations permettant la réalisation d'au moins 5 logements : il est exigé une place de stationnement par logement (**hors garage**) et une place supplémentaire par tranche de 4 logements.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement est exigée.

12.2. Autres types de construction ou de projets que ceux à destination d'habitation

Le nombre de places de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, des prévisions de fréquentation, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

12.3. Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Espaces verts, plantations

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

Les plantations réalisées dans le cadre de projets d'aménagement doivent notamment prendre en compte le choix d'essences locales préconisées par le Plan Vert, présentées à l'annexe 1 du présent règlement.

13.2. Rappel relatif aux espaces boisés classés

Le classement des terrains en espace boisé classé 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 341-1 et suivants du Code Forestier*.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés.

13.3. Haie, végétation, parcs et jardins protégés

Les parcs, boisements et les plantations existantes de qualité, identifiées par le présent PLU en application des articles L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et préservés de toute construction.

Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie, un boisement ou un espace végétal ainsi identifié par le présent PLU en application de ces articles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, et la fonctionnalité des accès.

En cas de nécessité devant être justifiée (en raison de leur état sanitaire ou de problèmes de sécurité), les plantations existantes ainsi inventoriées au titre des articles L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement.

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *

* **Essences locales :** choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement

Dans les parcs à préserver identifiés sur les documents graphiques réglementaires, les boisements existants doivent être préservés et entretenus. Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés dans le cadre des travaux d'entretien, sous réserve de faire l'objet de déclaration préalable.

13.4 Espaces libres, non imperméabilisés

L'unité foncière d'une superficie de plus de 200 m² doit conserver au moins 20 % de sa surface en espace non imperméabilisé. Une dérogation à cette règle peut être admise à condition de pouvoir justifier de capacités d'infiltration des eaux pluviales.

13.5. En secteurs Ub visés par des orientations d'aménagement et de programmation, tout projet d'aménagement et de constructions doit de surcroît être compatible avec les principes définis le cas échéant pour les secteurs concernés.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel ou artisanal, commercial et de bureaux, susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement ou d'être peu compatibles avec l'habitat.

Les constructions et installations ne peuvent être admises qu'à condition de précisées à l'article 2 du règlement de la zone.

Certaines parties des secteurs Ue sont exposées au risque de submersion marine, tel qu'il est identifié par le périmètre reporté sur le document graphique réglementaire du P.L.U. et sont donc soumises aux dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, concernant notamment la commune de Beauvoir-sur-Mer, annexé au P.L.U. (cf. annexe n° 6).

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion, cette servitude précise les interdictions et les conditions d'occupation et d'utilisation des sols.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Ue, sont interdits :

- 1°) les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées,
- 2°) l'implantation de bâtiments à usage agricole, sauf cas visés à l'article Ue 2,
- 3°) l'ouverture de carrières, de gravières ou de mines,
- 4°) les terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes, les aires naturelles de camping ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 5°) l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 6°) le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 7°) les parcs d'attraction,
- 8°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 9°) les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article Ue 2,

10°) Au sein des parties de secteurs Ue concernées par le risque de submersion marine, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), s'imposent les dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL). Y sont notamment interdites

- . la reconstruction à l'identique est interdite si la démolition fait suite à une submersion.
- . toute construction nouvelle, ne respectant pas les dispositions du PPRL,
- . les créations de cave ou de sous-sol (y compris dans le bâti existant),
- . les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas spécifiques précisés par le règlement du PPRL.

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

En zone Ue, sont admis sous réserve de respecter les dispositions du PPRL pour les secteurs concernés par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. et sous conditions suivantes :

- 1°) les constructions liées à l'économie agricole, à condition qu'elles aient un caractère artisanal ou industriel et à condition qu'elles ne soient pas destinées à des fins de production agricole,
- 2°) le local de gardiennage ou de surveillance de l'établissement, à condition qu'il soit intégré au bâtiment à usage d'activité, sous réserve de ne pas excéder une surface de plancher de plus de 20 m²,
- 3°) les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue,
- 4°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux nécessaires au fonctionnement et à l'aménagement de la zone ou à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général ou des constructions admises en secteur Ue,
- 5°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique à condition qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

6°) Sur les parties de secteurs Ue concernées par le risque de submersion marine - cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) -, des possibilités de constructions et d'occupation des sols sont admises à condition de respecter les dispositions du **Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf** (cf. annexe 6 des servitudes d'utilité publique).

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U., les accès et voirie doivent également respecter les dispositions du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'imposant au P.L.U.

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la sécurité, la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurgation.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement de manière à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les accès collectifs sur route départementale (RD) seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur route départementale seront interdits hors agglomération.

3.3. Cheminements piétonniers et cyclables

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public d'assainissement à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'ensemble des surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne devra pas excéder 90 % de la superficie de toute unité foncière de plus de 2000 m² recevant le projet de construction, sauf à pouvoir justifier de capacités d'infiltration d'eaux pluviales non polluées.

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

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

Les constructions et installations doivent être édifiées en retrait :

- . d'au moins 25 mètres de l'axe des routes départementales hors agglomération,
- . d'au moins 15 mètres de l'axe des autres voies publiques (existantes, modifier ou à créer),

Ce recul peut être limité à 5 mètres de l'alignement des voies internes à la zone.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

D'autres marges de recul pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées pour la protection de l'environnement), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.

Les ouvrages et bâtiments techniques des services publics peuvent être implantés dans les marges de recul.

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

Les constructions et les installations doivent être éloignées d'au moins **5 mètres** des limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- a) Pour tout bâtiment, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ;
- b) Pour les bâtiments de très faible emprise, tels que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, mais les constructions et l'aménagement des abords devront respecter les dispositions précisées à l'article Ue 13.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au faîtage ou au sommet de l'acrotère (en cas de toitures-terrasses ou à faible pente) n'est pas réglementée.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Règles générales

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

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

La conception architecturale des constructions devra privilégier des volumes simples, recherchant une harmonie notamment de teinte ou de couleurs non vives avec les bâtiments avoisinants.

11.2. Règles spécifiques

a) Couvertures :

Pour toute construction, sont interdites les couvertures en :

- . tôle ondulée non traitée,
- . tôle galvanisée brillante,
- . matériaux non traités

b) Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Sont interdits :

- . l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings de ciment, briques, agglomérés... non enduits),
- . les bardages brillants,
- . l'emploi de matériau galvanisé brillant,
- . la tôle ondulée.

Les couleurs neutres doivent être privilégiées.

Les couleurs vives sont admises sur les huisseries.

11.3. Traitement des abords

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

11.4. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), **l'édification de clôtures doit également respecter les dispositions du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'imposant au P.L.U.**

La hauteur de la clôture ne pourra être supérieure à 2 m sauf réglementation particulière ou pour des raisons de sécurité devant être justifiées.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les marges de recul, seront constituées par des haies vives, des grilles, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (et non de mur bahut).

Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités impératives ou à une utilité tenant à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Sont interdites :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service ainsi que les aires d'évolution nécessaires aux activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou dans son environnement immédiat ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur Ue sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues en fonction des besoins estimés liés au personnel de l'établissement concerné.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal : les plantations réalisées devront être choisies parmi les essences préconisées par le Plan Vert (cf. annexe 1 du règlement).
- 13.2. Les dépôts et stockages réalisés côté voie publique seront entourés d'une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).
- 13.3. Toute unité foncière d'une superficie de plus de 2000 m² doit conserver un minimum de 10 % d'espaces non imperméabilisés.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement du secteur Ue doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_{ls}

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone U_{ls} est destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements administratifs ou de services, sociaux, culturels, scolaires, périscolaires, sportifs, récréatifs et de loisirs...) susceptibles de créer des gênes et d'être peu compatibles avec l'habitat.

Le secteur U_{ls}, correspond au secteur d'équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, localisé entre la rue du Cornoir et le chemin de la Commanderie.

ARTICLE U_{ls} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié aux activités sportives, scolaires et périscolaires, sociales, culturelles, de loisirs ou d'éducation relevant de l'intérêt collectif, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article U_{ls} 2.

ARTICLE U_{ls} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
- . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, récréatives, culturelles, scolaires et de loisirs relevant d'un intérêt collectif,
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités admises sur le secteur,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans le secteur U_{ls} concerné.

ARTICLE U_{ls} 3 - VOIRIE ET ACCES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE U_{ls} 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

12.1. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

12.2. Electricité, téléphone et télédistribution

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE U_{ls} 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement des voies situées à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériaux sont interdits.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour des toitures-terrasses) et jamais inférieure à 3 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 9 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 9).

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

Non réglementé

ARTICLE Uls 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uls 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE U^{ls} 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Règles générales

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2. Eléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE U^{ls} 12- REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

Stationnement pour les deux-roues :

Des places de stationnement pour les deux-roues doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

ARTICLE U^{ls} 13- REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes identifiées pour leur intérêt paysager aux documents graphiques du P.L.U. au titre des articles L 151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*), doivent être maintenues.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent.

Les plantations réalisées dans le cadre de projets d'aménagement doivent notamment prendre en compte le choix d'essences locales préconisées par le Plan Vert, présentées à l'annexe 1 du présent règlement.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones d'habitat, doivent être traitées de manière paysagère.

ARTICLE U_{ls} 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE U_{ls} 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE U_{ls} 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- **des secteurs 1AU** pouvant s'urbaniser lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, en fonction des conditions d'aménagement définies par le règlement (partie graphique et écrite) et des orientations d'aménagement précisées par secteur (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux *orientations d'aménagement et de programmation*),
- **des secteurs 2AU**, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

- ☞ Les secteurs **1AU et 2AU** correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'habitations, ces secteurs pouvant recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat.
- ☞ **Les secteurs indicés 'e'** correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.
- ☞ **Les secteurs indicés 't'** correspondent aux espaces destinés à l'aménagement d'espaces à vocation touristique, récréative et de loisirs, pouvant accueillir des structures d'hébergement touristique (camping, parc, résidentiel de loisirs...).

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et pouvant recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement et par les *orientations d'aménagement et de programmation* (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - O.A.P.).

Ces secteurs 1AU, concernés par des *orientations d'aménagement et de programmation*, sont délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs 1AU^{OAP}- (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement et de programmation qui les concerne).

Les informations contenues dans ces *orientations d'aménagement et de programmation* (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - O.A.P.), précisent les principes avec lesquels devront être compatibles de futures opérations d'aménagement, constructions et de nouveaux aménagements.

Une partie de secteur 1AU^{OAP11} exposée au risque de submersion marine, tel qu'il est identifié sur le document graphique réglementaire du P.L.U. (partie de secteur 1AU située en zone bleue selon le PPRL), est donc soumise aux dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, concernant notamment la commune de Beauvoir-sur-Mer, annexé au P.L.U. (cf. annexe n° 6).

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion, cette servitude précise les interdictions et les conditions d'occupation et d'utilisation des sols.

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone 1AU :

- 1°) toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- 2°) l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 3°) l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article 2,
- 4°) toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- 5°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article 1AU 2,
- 6°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 7°) les plans d'eau,
- 8°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 9°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 10°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 11°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis 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.

Une partie du secteur 1AU^{OAP11} exposée au risque de submersion marine, tel qu'il est identifié sur le document graphique réglementaire du P.L.U. (partie de secteur 1AU située en zone bleue selon le PPRL), est donc soumise aux dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, concernant notamment la commune de Beauvoir-sur-Mer, annexé au P.L.U. (cf. annexe n° 6).

Dans la partie de secteur 1AU concernée par le risque de submersion, cette servitude précise les interdictions d'occupation et d'utilisation des sols. Y sont notamment interdites

- . la reconstruction à l'identique est interdite si la démolition fait suite à une submersion.
- . toute construction nouvelle, ne respectant pas les dispositions du PPRL,
- . les création de caves et de sous-sols (y compris dans le bâti existant),
- . les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas spécifiques précisés par le règlement du PPRL.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis, sous conditions suivantes et sous réserve de respecter les dispositions du PPRL pour la partie de secteur 1AU^{OAP11} concernée par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. en zone bleue selon le PPRL) :

- 1°) les constructions et installations à usage d'habitat et de manière secondaire celles à usage d'activités (commerces, services) compatibles avec l'habitat et l'environnement sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, selon les conditions précisées par les orientations d'aménagement et de programmation sous réserve que :
- . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et le cas échéant par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les *orientations d'aménagement* relatives à l'aménagement de ces secteurs (cf. pièce n° 3 "*orientations d'aménagement* et de programmation" du présent P.L.U.),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - secteur **1AU^{OAP11}** : ce secteur devra comprendre au moins **25 logements**,
 - secteur **1AU^{OAP12}** : ce secteur devra comprendre au moins **50 logements**,
 - secteur **1AU^{OAP13}** : ce secteur devra comprendre au moins **2 logements**,
 - secteur **1AU^{OAP14}** : ce secteur devra comprendre au moins **21 logements**,
 - secteur **1AU^{OAP15}** : ce secteur devra comprendre au moins **20 logements**,
 - secteur **1AU^{OAP16}** : ce secteur devra comprendre au moins **19 logements**.

Dans le cas d'une urbanisation par tranche, le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales ou de logements à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

- 2°) Dans les secteurs 1AU à l'exception des secteurs 1AU^{OAP14} et 1AU^{OAP15}, une partie du programme de logements devra être affectée, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, à la réalisation de logements dans des objectifs de mixité sociale, en compatibilité avec les principes des orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'habitat.
- 3°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par :
- . la réalisation des constructions admises en secteur 1AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ou des opérations ou travaux d'intérêt général,
 - . ou à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- 4°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 9 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 5°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

6°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) ou R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

7°) Sur la partie de secteur 1AU^{OAP11} concernée par le risque de submersion marine - cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) -, les possibilités de constructions nouvelles, en particulier de création de logements, sont admises à condition de respecter les dispositions du **Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf** (cf. **annexe 6 des servitudes d'utilité publique**).

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Dans la partie de secteur 1AU^{OAP11} concernée par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U., les accès et voirie doivent également respecter les dispositions du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'imposant au P.L.U.

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Les nouveaux accès doivent respecter les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U pour chacun des secteurs 1AU.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurgation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les conditions de desserte des secteurs 1AU devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U. – OAP11 à 16).

3.3. Cheminements piétonniers et/ou cyclables

Les secteurs 1AU devront être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) et en respectant les *orientations d'aménagement* prévues pour les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Le branchement sera exécuté conformément aux réglementations adoptées par la municipalité qui pourra se substituer au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci pour l'exécution de cette prescription.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public d'assainissement à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit respecter s'il y a lieu les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P. 11 à 16).

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution et communications numériques

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création de plusieurs logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales

L'implantation des constructions et installations admises en secteur 1AU doit rester en compatibilité avec les orientations d'aménagement concernant les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) et respecter s'il y a lieu *les indications portées aux documents graphiques (plans de zonage) ou aux orientations d'aménagement.*

Au titre du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

6.2. Règles par rapport aux voies et emprises publiques bordant le secteur 1AU

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 3 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Les garages (entrées de garages) doivent respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise des voies ou places publiques sur lesquelles ils ont accès.

6.3. Règles par rapport aux voies et emprises intégrées au sein des secteurs 1AU

Au sein des secteurs 1AU,

- . les constructions principales devront être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 2 m des autres voies publiques.
- . les garages (entrées de garages) doivent respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise des voies ou places publiques sur lesquelles ils ont accès.

6.4. Dispositions particulières

En tout secteur 1AU,

Des dispositions d'implantation différentes à celles énoncées aux 6.2. et 6.3. ci-dessus, pourront être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :

- par rapport à des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile : dans ce cas-ci, les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins **1 m** de la limite d'emprise de la voie ou du cheminement.
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au diamètre de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

6.5. Dispositions relatives aux annexes de la construction principale

Les annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de constructions bordées par plusieurs voies ou en cas d'impossibilité devant être justifiée.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.

Il peut être dérogé à cette règle :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur,...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1),
- . dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées justifiant de règles différentes.

7.2. Dispositions relatives aux piscines

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Le recul de la piscine sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

7.3. Autres dispositions particulières

Au titre du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée mais est conditionnée par les dispositions des articles 4 et 13 de la zone 1AU.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . au bas de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente.

10.1. Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions doit en priorité être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation précisées pour chacun des secteurs 1AU concernés, en pièce n° 3 du P.L.U.

A défaut ou en complément des indications portées dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent respecter les hauteurs maximales suivantes.

Secteurs et sous-secteurs	Hauteur maximale des constructions principales	Hauteur maximale <u>des annexes</u> (à l'égout ou au bas de l'acrotère)	
		Annexes hors abri de jardin	Abri de jardin
Tous secteurs 1AU	6 m à l'égout ou 7 m au bas de l'acrotère	3,5 m	2 m

10.2. Cas particuliers

- 1°) Dans les secteurs exposés au risque d'inondation et de submersion, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), il peut être dérogé aux règles ci-dessus afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions résultant de la prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion dans le respect des dispositions du Plan de prévention des risques littoraux.
- 2°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

3°) Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
- . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

4°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction, reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres,
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Règles générales

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

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.

11.2. Règles spécifiques relatives aux constructions principales et à leurs annexes

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions principales ne peuvent que :

- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle,
- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle et intégrer des formes et éléments relevant d'une architecture contemporaine,
- permettre des formes architecturales contemporaines dans le cadre de la réalisation de nouveaux îlots d'habitat projetés sur les secteurs concernés par les opérations d'aménagement et de programmation.

11.2.1. PRINCIPES DE BASE : ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

a) Les volumes des constructions principales

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs et les couvertures.

Les volumes doivent être simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

b) Les toitures des constructions principales

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées quand elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

La pente de la couverture doit être comprise entre 25 et 37 %, sauf en cas d'agrandissement d'une construction existante.

Les toitures en croupe doivent demeurer l'exception ; elles peuvent être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement).

Les débordements de toiture en pignon sont interdits ; les débordements de toiture en bas de pente doivent être réduits à 0,20 m au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les couvertures doivent être en tuiles de terre cuite naturelle, de préférence en tuiles "tiges de botte" ou en tuiles d'aspect similaire. Elles doivent être de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants.

Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées.

Dans les lotissements, la couleur des tuiles doit être harmonisée.

L'ardoise peut être autorisée en cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts en ardoises. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50 et 100 %.

Les tuiles plates sont admises en cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles plates.

D'autres dispositions peuvent être autorisées dans les cas particuliers visés au paragraphe 11.2.2. suivant.

c) Murs, façades des constructions principales

Les maçonneries doivent être uniformément enduites, talochées ou grattées.

L'enduit des façades doit être d'un ton blanc ou blanc cassé. (*cf. annexe 2 : couleurs Ral : nuancier de couleurs admises annexé au règlement*).

Une couleur différente peut être admise pour le soubassement et sur une surface maximale de 10 % de l'ensemble des façades de la construction.

Les matériaux naturels sont autorisés en respectant leur teinte naturelle.

Les bardages sont admis à condition de respecter le nuancier de couleurs Ral admises, annexé au règlement (*cf. annexe 2 : couleurs Ral : nuancier de couleurs admises annexé au règlement*).

Les menuiseries extérieures doivent être de teintes unies ; les couleurs criardes sont interdites.

d) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

e) Cheminées

Les souches de cheminée doivent être de section rectangulaire, massives.

Elles doivent être établies dans l'axe du faîtage.

11.2.2. CAS PARTICULIERS : INTEGRATION D'ELEMENTS RELEVANT D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

c) **Les toitures**

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient bien intégrés à la toiture.

Il peut être dérogé aux règles du paragraphe 11.2.1 b), relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures, pour :

- les constructions d'intérêt collectif,
- les toitures de pergolas, des vérandas et des piscines,
- des parties de toitures traitées en toiture-terrasse *.

* Les parties de toitures traitées en toitures-terrasses peuvent être admises, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder 25% de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire peuvent être admis pour ces types de toitures.

d) **Murs, façades des constructions principales**

En complément des principes énoncés aux 11.2.1 c), une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre que celle fixée au 11.2.1., sans que ce traitement n'excède environ 30 % des surfaces des façades de la construction et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

11.2.3. FORMES ARCHITECTURALES CONTEMPORAINES ADMISES DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS D'HABITAT CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des projets de construction principale adoptant des formes architecturales contemporaines peuvent être admis le cas échéant au sein des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation et selon les conditions fixées par ces mêmes orientations d'aménagement.

En particulier, des constructions à toitures terrasses ou à mono-pente, des constructions à toitures végétalisées... peuvent être admises sur ces secteurs, à condition :

- d'être intégrées à des toitures traditionnelles à deux pentes,
- de justifier d'une intégration paysagère harmonieuse à leur environnement.

De surcroît,

Sur les secteurs 1AU concernés par les OAP 11, 12, 13 et 14, l'implantation de ce type de constructions, si elle est admise par les opérations d'aménagement réalisées sur ces secteurs, doit s'accompagner d'un traitement paysager intégrant des plantations d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement), en limite avec les secteurs naturels situés au Sud (côté marais).

11.2.4. L'ASPECT EXTERIEUR DES ANNEXES

De manière générale, les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

a) Les toitures des annexes

Les matériaux en toitures des annexes doivent être similaires à ceux de la construction principale, à l'exception des cas visés aux e) et f) suivants.

La pente de toitures des annexes peut être différente de celle de la construction principale.

Les toits terrasses sont admis s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

b) Les façades des annexes

Le traitement des façades doit être similaire à celui de la construction principale, à l'exception des cas visés aux e) et f).

c) Matériaux proscrits en façades et en toitures

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) Cas des annexes implantées sur rue(s)

Si elles sont implantées en façade sur rue(s), les annexes doivent présenter des matériaux et des façades identiques à ceux de la construction principale.

Les annexes n'ayant pas les mêmes matériaux que la construction principale doivent être implantées à l'arrière de celle-ci par rapport à la voie principale desservant l'unité foncière concernée.

e) L'abri de jardin

L'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 12 m² et une hauteur de 2 mètres à l'égout de toiture.

Son aspect extérieur peut être différent de celui de la construction principale, sauf s'il est implanté côté rue (cf. 11.2.4 d).

Les matériaux proscrits au paragraphe 11.2.4 c) le sont aussi pour les abris de jardin, à l'exception de papiers goudronnés en toiture ou de matériaux d'aspect similaire à la tuile de couleur rouge (type schingle).

f) Autres cas particuliers

L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas, serres et des carports n'est pas réglementé.

11.2.5. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

a) **Dispositions générales**

L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures sont d'un style simple et constituées en harmonie avec le paysage environnant.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée.

Les clôtures préfabriquées béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-après sont interdits.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Dans la partie de secteur 1AU^{OAP11} concernée par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), l'édification de clôtures doit également respecter les dispositions du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'imposant au P.L.U.

Les hauteurs définies ci-après peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

b) **Types de clôtures admis**

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique ou collective</u>	
- un mur de pierres ou enduit des deux faces, peint avec une couleur identique à la construction principale	- Hauteur maximale : 1,20 mètre*
- un mur pouvant être surmonté de grille qui peut être agrémentée d'un festonnage réalisé dans un matériau et une couleur identiques à la grille et devant être réalisé côté propriété privée.	- Hauteur maximale du mur : 0,80 mètre hauteur maximale de l'ensemble : 1,40 mètre
2. <u>Clôtures en limite séparative et en limite de cheminement 'doux' réalisé en dehors de l'emprise d'une voirie publique</u>	
- un mur de pierres ou un mur peint, chaulé ou enduit des deux faces	- Hauteur maximale : 1,80 mètre,
- un grillage pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,20 m maximum, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe n° 2 du règlement)	- Hauteur maximale du mur : 1,80 mètre
- un grillage souple et doublé d'une haie vive <u>en limite d'un espace agricole ou naturel (A ou N)</u>	- Hauteur maximale : 1,80 mètre

La limitation de hauteur de clôture ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.

Une hauteur de clôture différente de celles prévues dans le tableau ci-dessus peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (activités diverses...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour des projets d'équipements d'intérêt collectif.

11.3. Eléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet de construction ou peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

12.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement (dont une possible en garage) par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire pour quatre logements.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

b) Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat, une seule place de stationnement est exigée.

c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.2. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

12.3. Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.4 L'aménagement des secteurs 1AU devra prévoir un minimum d'emplacements pour le stationnement de cycles sur un espace à usage collectif en lien avec le réseau de cheminements "doux" le plus proche.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les reculs définis à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques doivent être traités de manière paysagère.

Les plantations réalisées doivent prendre en compte le choix d'essences locales préconisées par le Plan Vert, présentées à l'annexe 1 du présent règlement.

13.2. Les plantations existantes de qualité, comprenant des haies végétales composées d'essences locales et des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être supprimées et remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet, par une haie végétale d'essences locales ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement (cf. annexe 1 du règlement : choix des essences préconisées).

Les opérations autorisées devront respecter les dispositions relatives aux plantations à conserver ou à réaliser telles qu'elles sont définies le cas échéant par les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs concernés (cf. pièce n° 3 - O.A.P. du P.L.U.).

13.3. Les projets d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, groupes d'habitation, déclarations préalables valant division...) doivent s'il y a lieu, prévoir l'aménagement d'espaces communs (à dominante végétale), selon les dispositions précisées par les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

13.4. L'unité foncière recevant la construction principale doit conserver un minimum d'espace non imperméabilisé de manière à être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée en secteur 1AU, des coefficients d'imperméabilisation différents peuvent être fixés par unité foncière recevant la construction à condition que le taux d'imperméabilisation maximal fixé ci-dessus soit respecté à l'échelle du périmètre global de l'opération.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs 1AU précisent le cas échéant des dispositions relatives à la préservation de l'environnement, à l'orientation des constructions favorable à la valorisation des énergies renouvelables, à la gestion de l'eau.

Les futures opérations d'aménagement et constructions devront être compatibles avec ces orientations.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU_{lt}

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU_{lt} est destinée à l'hébergement touristique ou de loisirs et à l'accueil d'activités sportives, de tourisme et de loisirs qui lui sont liés.

Les secteurs définis au présent P.L.U., correspondent aux terrains de camping ou aux parcs résidentiels de loisirs, destinés à l'accueil de tentes, caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et aux installations liées et nécessaires au fonctionnement d'un camping-caravaning ou d'un parc résidentiel de loisirs.

ARTICLE 1AU_{lt} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié et non nécessaire aux activités touristiques et de camping existantes, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article 1AU_{lt} 2.

ARTICLE 1AU_{lt} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
 - . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- 1°) les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires au camping-caravaning ou au parc résidentiel de loisirs, en particulier :
 - 2°) les locaux d'habitation, de bureaux et de services du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone,
 - 3°) les équipements sportifs, de loisirs ou de détente, tels que piscine, tennis, terrains de jeux et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus,
 - 4°) les constructions à usage de commerce, liée au fonctionnement des activités admises dans le secteur,
 - 5°) les aires de stationnement, répondant aux besoins des activités développées sur le secteur, devant être accompagnées d'un traitement paysager (cf. article 1AU_{lt} 13),
 - 6°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions et travaux admis dans la zone 1AU_{lt} concernée.

ARTICLE 1AU **ft 3 - VOIRIE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins pouvant être obtenu en application de l'article L. 682 du Code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de réputation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

ARTICLE 1AU **ft 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

4.3. Electricité, téléphone et télédistribution

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AUft 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE 1AUft 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes ou à créer. Ce recul peut être réduit par rapport à l'alignement des voies situées à l'intérieur des terrains de camping.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Des dispositions différentes sont admises pour les pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de la voie publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUft 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règles générales

Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives des secteurs Ub, Ab et Nl en compatibilité avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°17 (cf. **pièce n° 3 du P.L.U.** – OAP 17).

Les constructions et installations doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

7.2. Cas particuliers

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de la voie publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 9 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 9).

ARTICLE 1AUft 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU¹ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU¹ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations à caractère de services, d'équipements ou de bâtiments liés et nécessaires au fonctionnement des activités admises dans le secteur ne peut excéder deux niveaux (R+1) et **6 m** à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère (en cas de toitures terrasses ou à faible pente), toutefois le dépassement de cette hauteur peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines.

Des dispositions différentes sont possibles dans le cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur différente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU¹ 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Règles générales

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

11.2. Les clôtures

a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

b) Types de clôtures :

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

. **clôtures minérales**

Elles seront réalisées en maçonnerie enduites. La teinte des enduits s'harmonisera avec les constructions environnantes.

. **clôtures végétales**

L'élément dominant constitué par une haie vive * d'essences locales (cf. annexe 1 du P.L.U.) pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur répondant aux caractéristiques de clôtures minérales.

* Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites pour les clôtures.

c) Hauteur maximale :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

. Hauteur maximale sur voirie : **1,5 m**

. Hauteur maximale en limite séparative : **2 m**.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

ARTICLE 1AU^{ft} 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

Cet espace de stationnement devra rester accessible pendant toute la durée d'exploitation du PRL, notamment en dehors des heures d'ouverture.

ARTICLE 1AU^{ft} 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul définies par rapport aux voies et les aires de stationnement aménagées au sein du secteur doivent être traitées de manière paysagère, en harmonie avec l'environnement du secteur, en privilégiant des essences locales (cf. annexe 1 du P.L.U.) et des matériaux "naturels".

Les plantations réalisées doivent prendre en compte le choix d'essences locales préconisées par le Plan Vert, présentées à l'annexe 1 du présent règlement.

En secteur 1AU^{ft}, une superficie minimale de 20 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération concernée doit être maintenue en espaces verts.

ARTICLE 1AU^{ft} 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE 1AU^{ft} 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU^{ft} 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe : secteurs 1AUe et 1AUec

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUe correspond aux secteurs à caractère naturel dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme, devant recevoir des activités de type industriel, artisanal, commercial ou des bureaux.

Le présent P.L.U. distingue :

- deux secteurs 1AUe situés en extension nord-est du bourg, destinés à l'accueil d'activités de type industriel, artisanal, tertiaire,
- un secteur 1AUec destiné à l'extension de la zone d'activités commerciales de la rue de la Roche.

Ces secteurs sont desservis par le réseau d'assainissement collectif de la commune.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur **1AUe** sont définies dans le présent règlement (partie écrite et document graphique du P.L.U.) et par les orientations d'aménagement et de programmation précisées pour chacun des secteurs (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1AUec, sont interdites :

- 1) les constructions à usage d'activités industrielles,

En secteurs 1AUe et 1AUec, sont interdits :

- 2) les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées,
- 3) la création de bâtiments à usage agricole,
- 4) l'ouverture de carrières, de gravières ou de mines,
- 5) la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 6) l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 7) le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée.
- 8) l'ouverture de toute carrière et de mines,
- 9) les parcs d'attraction,
- 10) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 11) les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AUe 2.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- 1) les constructions à usage d'activités sont admises dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du secteur ou au fur et à mesure des équipements d, sous réserve :
 - . de respecter les orientations d'aménagement relatives à ces secteurs, prévues en pièce n°3 du P.L.U. (cf. "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U. n° 7b, 18 et 19),
 - . en secteurs 1AUec, de n'accueillir que des activités commerciales et de manière secondaire des activités artisanales,
 - . de respecter les dispositions précisées ci-après et aux articles suivants ;
- 2) le local de gardiennage ou de surveillance de l'établissement, à condition qu'il soit intégré au bâtiment à usage d'activité, sous réserve de ne pas excéder une surface de plancher de plus de 20 m²,
- 3) les équipements collectifs à condition qu'ils soient :
 - . compatibles avec les activités environnantes,
 - . liés et nécessaires aux activités implantées dans la zone (crèches, cantines liées aux entreprises...);
- 4) les aires de stationnement répondant aux besoins des établissements admis en secteurs 1AUe et 1AUec et pouvant le cas échéant couvrir des besoins publics (aire de camping-car, aire de covoiturage...),
- 5) les aires réservées à des dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- 6) les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation :
 - . de travaux ou d'ouvrages d'intérêt général répondant à la vocation de la zone (voirie, réseaux, bassins de rétention, réserves incendie...),
 - . des constructions ou d'installations admises en secteurs 1AUe et 1AUec,
- 7) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- 8) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores dans le cadre des règles en vigueur et à condition de respecter les dispositions précisées aux articles 1AUe 6 et 1AUe 7.

ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCES

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Les nouveaux accès doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (cf. OAP 7b, 18 et 19).

La création d'accès directs sur la rue de la Roche est interdite, sauf pour des équipements d'intérêt collectif.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes, gabarits et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules (véhicules lourds compris) de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

Les conditions de desserte des secteurs 1AUe et 1AUec doivent respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation définies pour les secteurs concernés (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U. – OAP7b, OAP18, OAP19).

En particulier,

- . la voie de desserte du secteur 1AUe^{OAP18} doit assurée la liaison entre le secteur Ue riverain et la voie de desserte (rue de Saint-Louis) située au Sud.
- . l'aménagement du secteur 1AUe^{OAP19} ne doit pas compromettre des possibilités d'extension de la voie de desserte vers les terrains riverains situés plus au Nord, en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ce secteur (cf. OAP19),
- . la desserte du secteur 1AUec doit être assurée par la rue de la Roche.

3.3. Cheminements piétonniers et/ou cyclables

Les secteurs 1AUe et 1AUec doivent être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables en respectant les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs concernés (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U. – OAP7b, 18 et 19).

En particulier, des cheminements "doux" doivent être assurés au sein du secteur 1AUec permettant de le relier au secteur Ub^{OAP7a}, au secteur de la "coulée verte" située au Nord, et autant que faire se peut avec le secteur 1AU^{OAP16}.

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

En application du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public d'assainissement à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Une régulation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le secteur 1AUe : quand elle est possible, l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée.

L'ensemble des surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne devra pas excéder 90 % de la superficie de toute unité foncière de plus de 2000 m² recevant le projet de construction, sauf à pouvoir justifier de capacités d'infiltration d'eaux pluviales non polluées.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Electricité, téléphone et communications numériques

Sur parcelle privative, les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

L'aménagement d'ensemble des secteurs 1AUe et 1AUec doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour assurer sa desserte par les communications numériques.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Les constructions et installations doivent être édifiées en retrait :
- . d'au moins 25 mètres de l'axe des routes départementales hors agglomération,
 - . d'au moins 15 mètres de l'axe des autres voies publiques (existantes, modifier ou à créer),
- Ce recul peut être limité à 5 mètres de l'alignement des voies internes à la zone.
- 6.2.** Des marges de recul supérieures à celles énoncées ci-dessus pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées pour la protection de l'environnement), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.
- 6.3.** Des implantations différentes sont possibles pour des constructions et installations d'intérêt collectif, pour des bâtiments techniques des services publics de faible importance, tels que ouvrages techniques (transformateur, station de refoulement...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- . pour tout bâtiment, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ;
- . pour les bâtiments de très faible emprise, tels que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives communes avec le secteur Ubb :

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimales indiquées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage), à savoir une marge de recul de 10 m définie par rapport à la limite séparative commune avec le secteur Ubb (cf. recul traité en espace à planter sur le règlement graphique).

7.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.**ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, mais les constructions et l'aménagement des abords devront respecter les dispositions précisées à l'article 1AUe 13.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**11.1. Règles générales**

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

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Pour apporter une certaine qualité architecturale et une image forte, identitaire au secteur d'activités, les entreprises devront adopter des choix architecturaux privilégiant des volumes simples et cherchant à entrer en harmonie les uns par rapport aux autres (harmonie notamment par la teinte et des couleurs non vives des façades).

11.2. Règles spécifiques

a) Couvertures :

Pour toute construction, sont interdites les couvertures en :

- . tôle ondulée non traitée,
- . tôle galvanisée brillante,
- . matériaux non traités.

b) Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Sont interdits :

- . l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings de ciment, briques, agglomérés... non enduits),
- . les bardages brillants,
- . l'emploi de matériau galvanisé brillant,
- . la tôle ondulée.

Les couleurs neutres doivent être privilégiées.

Les couleurs vives sont seulement admises sur les huisseries.

11.3. Traitement des abords

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

11.4. Clôtures

Les haies vives de qualité paysagère existantes ; notamment celles inventoriées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, seront maintenues.

La hauteur de la clôture ne pourra être supérieure à 2 m sauf réglementation particulière ou pour des raisons de sécurité devant être justifiées.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les marges de recul, seront constituées par des haies vives, des grilles, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (et non de mur bahut).

Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités impératives ou à une utilité tenant à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Sont interdites :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

11.5. Eléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement pour les activités doit couvrir les besoins estimés pour chacune d'entre elles. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Pour le personnel, il doit être au moins aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur 1AUe sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues en fonction des besoins estimés liés au personnel de l'établissement concerné.

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1.** Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal : les plantations réalisées devront être choisies parmi les essences préconisées par le Plan Vert (cf. annexe 1 du règlement).
- 13.2.** Les dépôts et stockages réalisés côté voie publique seront entourés d'une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement).
- 13.3.** Les marges d'isolement, par rapport aux voies publiques et par rapport aux secteurs d'habitat riverains doivent être traitées de manière paysagère.
- 13.4.** Toute unité foncière d'une superficie de plus de 2000 m² doit conserver au minimum 10% d'espace non imperméabilisé. Dans le cadre d'opération d'aménagement, ce coefficient d'espace non imperméabilisé s'imposant à l'échelle de l'opération, peut être réparti librement et de manière différente entre les différentes unités foncières intégrées au projet.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE 1AUe 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUe 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

L'aménagement du secteur 1AUe doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les secteurs 2AU correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune encore non équipés, destinés à l'urbanisation à plus long terme.

Ils sont destinés à accueillir de l'habitat et le cas échéant et de manière secondaire, des activités de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat.

Ces secteurs 2AU ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie du secteur 2AU concerné, est subordonnée à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble, devant être établi en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques à certains de ces secteurs lorsque celles-ci ont été définies.

■ Secteurs 2AU^{OA} soumis à des orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) :

Les secteurs 2AU du bourg, concernés par des *orientations d'aménagement* sont délimités aux documents graphiques conformément à sa légende et identifiés au présent règlement comme des secteurs 2AU^{OA}.

Les informations écrites contenues le cas échéant dans des *orientations d'aménagement*, précisent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement et les constructions qui y seront établies devront être compatibles.

Des parties des secteurs 2AU^{OA}11 concernées par le risque de submersion marine (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U. conformément à leur légende).

sont donc soumises aux dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, concernant notamment la commune de Beauvoir-sur-Mer, annexé au P.L.U. (cf. annexe n° 6).

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion, cette servitude précise les interdictions et les conditions d'occupation et d'utilisation des sols.

Sur les terrains concernés par des zones humides (cf. annexe n° 12 du P.L.U.),

Les zones humides doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

En conséquence, tout projet de construction ou d'aménagement, d'exhaussements ou d'affouillements de sol, portant sur un terrain pressenti en tant que zone humide, selon l'inventaire présenté à l'annexe 9 du P.L.U. (validé par la CLE du SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf en date du 2 décembre 2013), devra au préalable s'accompagner d'études justifiant de la présence (ou non) et des caractéristiques de la zone humide et respecter les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur.

Il devra également respecter les dispositions du S.A.G.E. du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf en vigueur.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

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

- 1°) La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 9 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné,
- 2°) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par la réalisation d'ouvrages techniques ou de travaux d'intérêt général,
- 3°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d), R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 5 m de l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les seuls ouvrages admis à l'article 2 doivent respecter les dispositions générales de l'article Ub 11 les concernant.

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS
ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées aux documents graphiques du P.L.U. au titre du des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservées.

En cas de nécessité devant être justifiée (en raison de leur état sanitaire ou de problèmes de sécurité), les plantations existantes ainsi inventoriées peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement (cf. Titre 1 - article 11 des dispositions générales).

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE 4
-
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A (SECTEURS A, Aa, Ab, An, Ah)

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

La zone A comprend,

- le secteur agricole 'A' destiné au développement des activités agricoles dans le respect des dispositions de la loi Littoral (notamment les articles L.121-8, L.121-10 à L.121-13 et L.121-16, L.121-17 et L.121-19 du code de l'urbanisme),
- le secteur 'Aa' délimitant les parties du territoire (situées sur le domaine terrestre de la commune), affectées exclusivement aux activités aquacoles,
- le secteur 'Ab', correspondant à des espaces de transition aux abords de l'agglomération, destinés à l'exercice des activités agricoles mais dans lesquels toute construction nouvelle y compris celle destinée aux activités agricoles est interdite,
- le secteur 'An' correspondant à des espaces agricoles à sensibilité naturelle, dans lesquels toute construction nouvelle est interdite sauf celles nécessaires aux activités agricoles ou aquacoles déjà existantes dans le secteur, dans les conditions définies à l'article A2,
- le secteur Ah, correspondant au secteur à dominante d'habitat de la route des Ostréiculteurs, occupé par des tiers non liés aux activités ou aux exploitations agricoles, sur lesquels sont seulement admises l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes **sous réserve des dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf.**

Les parties des secteurs de la zone A exposées au risque de submersion marine, tel qu'il est identifié par le périmètre reporté sur le document graphique réglementaire du P.L.U., sont donc soumises aux dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, concernant notamment la commune de Beauvoir-sur-Mer, annexé au P.L.U. (cf. annexe n° 6).

Pour les secteurs concernés par le risque de submersion, cette servitude précise les interdictions et les conditions d'occupation et d'utilisation des sols.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 EN SECTEUR AGRICOLE A

- 1°) toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole et aquacole, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2,
- 2°) toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif compatible avec l'activité agricole, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2.

1.2. EN SECTEURS Ab et An,

- 1°) toute construction et installation, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, spécifiques aux secteurs Ab et, An,
- 2°) l'ouverture de carrières ou de mines,
- 3°) les parcs d'attraction,
- 4°) tout dépôt de matériels ou de matériaux (déblais, ferrailles, véhicules...),
- 5°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, de tentes ou d'installations assimilées à des tentes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 6°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.

Dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé) :

- 1°) toute construction, installation ou extension de construction existante ;

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables, dans les conditions précisées à l'article A 2 (article L 121-17 du code de l'urbanisme).

1.3. EN SECTEUR Aa,

- 1°) toutes constructions ou installations autres que les cas visés à l'article A 2 concernant le secteur Aa (cf. paragraphe 2.1.2) ;
- 2°) le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités aquacoles ;
- 3°) l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- 4°) l'implantation d'éoliennes.

- 1.4. AU SEIN DES SECTEURS AGRICOLES (A, Aa, An) CONCERNES PAR LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE**, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende, sont en outre interdits en application du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf :
- . la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, si la démolition résulte d'un sinistre généré par une submersion, les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux spécifiés à l'article A 2 en application du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf,
 - . les changements de destination et d'affectation en vue de la création de logements.
 - . les créations de caves et de sous-sols,
 - . les affouillements et exhaussements de sols, sauf dans les cas spécifiques précisés par le règlement du PPRL.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve :

- **de respecter les prescriptions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf (applicable à la commune de Beauvoir sur Mer),**
- **de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement de l'activité et des exploitations agricoles ou aquacoles.**

2.1. EN TOUS SECTEURS A, Aa, Ab, Ah et An

- 1°) les constructions ou installations liées et nécessaires liées et nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics,
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - dès lors qu'elles ne portent pas atteinte, à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- 2°) les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être liés et nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à l'exploitation agricole ou aquacole, sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E. Marais Breton et Baie de Bourgneuf.
 - d'être liés et nécessaires à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides, dans le respect des dispositions du SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf en vigueur.
- 3°) la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles,
- 4°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et à condition que la démolition ne résulte pas d'un sinistre lié à une submersion en application du Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

2.2. EN SECTEURS AGRICOLES A ET An

- 1°) les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, sous réserve de respecter les dispositions des articles L.121-8, L.121-10 à L.121-13 et L.121-16, L.121-17 et L.121-19 du code de l'urbanisme et les conditions suivantes à savoir :
 - . à condition d'être réalisées en continuité de l'agglomération et de village existant,
 - . ou par dérogation à cette disposition, lorsque ces activités sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées :
 - . en dehors des espaces proches du rivage (dont la limite est portée sur le règlement graphique), sous réserve qu'elles ne soient pas de *nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages* et d'obtenir *l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites*,
 - . et dans les espaces proches du rivage (dont la limite est portée sur le règlement graphique) :
 - sous réserve que ces constructions ou installations soient établies en extension des bâtiments d'une exploitation agricole ou qu'elles soient nécessitées par des travaux de mise aux normes,
 - et sous réserve que ces constructions ou installations constituent une extension limitée par rapport aux principaux bâtiments constitutifs du siège de l'exploitation agricole ;
- 2°) l'extension de bâtiments existants directement liés et nécessaires aux activités aquacoles, à condition qu'elle n'excède pas 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants ;
- 3°) l'extension des ouvrages, installations ou équipements directement liés et nécessaires aux activités aquacoles existantes ;
- 4°) la construction ou le changement de destination d'un bâtiment à des fins de création d'un logement ou espace de fonction de l'exploitant agricole, sous réserve de respecter les dispositions des articles L.121-8, L.121-10 à L.121-13 et L.121-16, L.121-17 et L.121-19 du Code de l'urbanisme et à condition :
 - . en secteur soumis au risque de submersion, de respecter les dispositions du **Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf**,
 - . que ce logement soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement de fonction pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation), dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation,
 - . qu'il soit nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
 - . que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement réhabilitaire),
 - . que ce logement ou espace de fonction soit implanté dans le respect des dispositions des articles énoncés précédemment au titre de la loi Littoral, à proximité du siège d'exploitation ou en contiguïté des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- 5°) en l'absence de logement de fonction, la réalisation des locaux ou espace de fonction nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité (pièce de repos, sanitaires...), et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation ;

- 6°) Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées, sous réserve d'une délibération favorable du conseil municipal et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, à condition :
- . que ces ouvrages ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux sites et à la qualité de paysages remarquables,
 - . que ces ouvrages soient implantés en dehors des espaces proches du rivage (cf. limite portée sur le règlement graphique) et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage.

2.3. EN SECTEURS A, Ab, Ah, An

- 1°) l'extension (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation (y compris celle d'un ancien bâtiment agricole faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique du P.L.U.), sous réserve que :
- . en dehors des secteurs exposés au risque de submersion, l'extension ou le cumul d'extensions ne crée pas plus de 80 m² de surface de plancher qui n'excède pas une emprise au sol * de 40 m², cet accroissement est estimé par rapport à la surface de plancher et à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. (7 décembre 2017),
- * Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'un bâtiment existant jointif de la construction principale, dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.
- . dans les secteurs exposés au risque de submersion, l'extension ou le cumul d'extensions respecte les prescriptions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf.
 - . cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension ne doit pas davantage réduire la distance séparant l'habitation du bâtiment le plus proche de l'exploitation agricole ;
- 2°) le changement de destination de bâtiment existant nécessaire à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition :
- . de respecter les dispositions du **Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf dans les secteurs exposés au risque de submersion tels qu'ils sont identifiés sur les plans de zonage conformément à la légende**,
 - . que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme,...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
 - . que ce changement de destination s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère,
 - . que ce changement de destination soit réalisé sur une exploitation permanente et principale ;
- 3°) la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles sous réserve :
- . que la production d'électricité reste une activité accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
 - . qu'elle soit réalisée exclusivement en toiture.
- 4°) l'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition d'être réalisées sur ou en extension d'une construction existante et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.4. EN SECTEURS A et Ab

- 1°) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à des fins de création de logement(s) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve :

- . que le bâtiment 'pouvant faire l'objet de changement de destination' soit identifié en tant que tel aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende (cf. plans de zonage),
- . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du bâtiment (d'intérêt architectural ou patrimonial) ainsi identifié,
- . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte les règles de réciprocité prévues à l'article L.111-3 du code rural,
- . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
- . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination bénéficie d'un accès sécurisé, en respectant les dispositions précisées à l'article A 3,
- . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

2.5. EN SECTEUR Aa,

Sous réserve du respect des dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf, sont admis :

- 1°) les constructions, installations, ouvrages ou équipements, directement afférentes et nécessaires aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- 2°) des bâtiments d'exploitation pour des activités aquacoles ;
- 3°) des bâtiments d'accueil et de vente de la production dans une limite de 50 m² de surface de plancher ;
- 4°) les extensions des bassins et des bâtiments d'exploitation aquacole existants ;
- 5°) la réfection des bâtiments existants (sans changement de destination)

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U., les accès et voirie doivent également respecter les dispositions du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'imposant au P.L.U.

3.1. Voirie et accès

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurgation.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

Toute création d'accès direct sur les voies départementales est interdite.

3.2. Cheminements "doux" (piétonniers et/ou cyclables)

Les cheminements "doux" identifiés au règlement graphique conformément à la légende, sont à conserver.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L 111-12 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention afin d'être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

En application des dispositions de l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales

A défaut d'indications portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà de :

- . 20 m de la limite d'emprise des routes départementales,
- . 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

6.2. Dispositions particulières

Des dispositions différentes à celles fixées ci-dessus sont admises :

- pour la reconstruction à l'identique de bâtiment,
- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants en bon état situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 6*) ;
- pour les pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dans les conditions précisées à l'article A 2, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Toute construction, lorsqu'elle ne jouxte pas les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère (en cas de toitures- terrasses), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2. Dispositions particulières

Des dérogations aux règles du paragraphe 7.1. peuvent être admises :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dans les conditions précisées à l'article A 2, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Le recul de la piscine sera mesuré depuis le bord du bassin (margelle et plage non comprises).

Les règles du paragraphe 7.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les possibilités maximales de construction ou d'extension définies ci-après sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existante à la date d'approbation du P.L.U. (le 7 décembre 2017).

Ces dispositions s'appliquent aussi à la construction principale à usage d'habitation réalisée par changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, tel qu'il peut être admis à l'article A 2 du présent chapitre.

9.1. En dehors des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, l'extension ou le cumul d'extensions* de la construction principale à usage d'habitation réalisée(s) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (07.12.2017), ne doit pas excéder une emprise au sol totale de 40 m².

* en cas d'extensions réalisées en plusieurs fois (par exemple : 10+20+10)

Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cadre d'extensions réalisées par la reprise de bâtiment existant dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.

9.2. Au sein des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, l'extension ou le cumul d'extensions* de la construction principale à usage d'habitation réalisée(s) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (07.12.2017), ne doit pas créer plus de 40 m² de surface de plancher qui n'excède pas une emprise au sol totale de 20 m², sous réserve de respecter les dispositions et conditions précisées par le PPRL.

9.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, pour lesquels l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur des bâtiments d'exploitation agricole

La hauteur des bâtiments ou des installations de l'exploitation agricole (hors logement de fonction) n'est pas réglementée.

10.2. Hauteur des constructions principales (autres que les bâtiments agricoles)

La hauteur des constructions à usage d'habitation (y compris le logement de fonction de l'exploitation agricole) est limitée à 6 m à l'égout de toiture ou à 7 m au bas de l'acrotère (parties traitées en toitures-terrasses).

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article A 2, devront conserver leur hauteur existante à la date d'approbation du P.L.U. Toute surélévation est interdite.

10.3. Hauteur des annexes à la construction principale

La hauteur maximale des annexes doit être inférieure à celle de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale, établies en limite séparative, ne peut pas excéder 3,2 m à la sablière ou au bas de l'acrotère.

10.4. Cas particuliers

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation et de submersion, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), il peut être dérogé aux règles ci-dessus afin d'adapter la hauteur de la construction de manière à respecter les dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf.

Il peut aussi être dérogé aux règles ci-dessus, pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
- . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux éoliennes pouvant être admises conformément à l'article A 2, aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

11.1. Règles générales

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, éléments de "petit patrimoine" identifiés par le présent P.L.U., en application des articles L 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

11.2. Règles spécifiques relatives aux constructions principales et à leurs annexes en secteurs A, Ab, Ah et An

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent ni aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif ni aux bâtiments d'exploitation agricole.

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions principales ne peuvent que :

- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle,
- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle et intégrer des formes et éléments relevant d'une architecture contemporaine.

11.2.1. PRINCIPES DE BASE : ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

a) Les volumes des constructions principales

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs et les couvertures.

Les volumes doivent être simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

b) Les toitures des constructions principales

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

Règlement du P.L.U. de la commune de BEAUVOIR-SUR-MER

Les toitures à une pente peuvent être autorisées quand elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

La pente de la couverture doit être comprise entre 25 et 37 %, sauf en cas d'agrandissement d'une construction existante.

Les toitures en croupe doivent demeurer l'exception ; elles peuvent être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement).

Les débordements de toiture en pignon sont interdits ; les débordements de toiture en bas de pente doivent être réduits à 0,20 m au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les couvertures doivent être en tuiles de terre cuite naturelle, de préférence en tuiles "tiges de botte" ou en tuiles d'aspect similaire.

Elles doivent être de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants.

Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées.

Dans les lotissements, la couleur des tuiles doit être harmonisée.

L'ardoise peut être autorisée en cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts en ardoises. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50 et 100 %.

Les tuiles plates sont admises en cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles plates.

D'autres dispositions peuvent être autorisées dans les cas particuliers visés au paragraphe 11.2.2. suivant.

*c) **Murs, façades des constructions principales***

Les maçonneries doivent être uniformément enduites, talochées ou grattées.

L'enduit des façades doit être d'un ton blanc ou blanc cassé. (*cf. annexe 2 : couleurs Ral : nuancier de couleurs admises annexé au règlement*). Le soubassement de la construction peut être de couleur différente.

Les matériaux naturels sont autorisés en respectant leur teinte naturelle.

Les bardages sont admis à condition de respecter le nuancier de couleurs Ral admises, annexé au règlement.

Les menuiseries extérieures doivent être de teintes unies ; les couleurs criardes sont interdites.

*d) **Matériaux proscrits en façades et en toitures***

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

*e) **Cheminées***

Les souches de cheminée doivent être de section rectangulaire, massives.

Elles doivent être établies dans l'axe du faîtage.

11.2.2. CAS PARTICULIERS : INTEGRATION D'ELEMENTS RELEVANT D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

a) **Les toitures**

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient bien intégrés à la toiture.

Il peut être dérogé aux règles du paragraphe 11.2.1 b), relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures, pour :

- les constructions d'intérêt collectif,
- les toitures de pergolas, des vérandas et des piscines,
- des parties de toitures traitées en toiture-terrasse *.

* Les parties de toitures traitées en toitures-terrasses peuvent être admises, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder 25% de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire peuvent être admis pour ces types de toitures.

b) **Murs, façades des constructions principales**

En complément des principes énoncés aux 11.2.1 c), une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre que celle fixée au 11.2.1., sans que ce traitement n'excède environ 30 % des surfaces des façades de la construction et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

11.2.3. L'ASPECT EXTERIEUR DES ANNEXES

De manière générale, les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

a) **Les toitures des annexes**

Les matériaux en toitures des annexes doivent être similaires à ceux de la construction principale, à l'exception des cas visés aux e) et f) suivants.

La pente de toitures des annexes peut être différente de celle de la construction principale.

Les toits terrasses sont admis s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

b) **Les façades des annexes**

Le traitement des façades doit être similaire à celui de la construction principale, à l'exception des cas visés aux e) et f).

c) **Matériaux proscrits en façades et en toitures**

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

*d) **Cas des annexes implantées sur rue(s)***

Si elles sont implantées en façade sur rue(s), les annexes doivent présenter des matériaux et des façades identiques à ceux de la construction principale.

Les annexes n'ayant pas les mêmes matériaux que la construction principale doivent être implantées à l'arrière de celle-ci par rapport à la voie principale desservant l'unité foncière concernée.

*e) **L'abri de jardin***

L'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 12 m² et une hauteur de 2 mètres à l'égout de toiture.

Son aspect extérieur peut être différent de celui de la construction principale, sauf s'il est implanté côté rue (cf. 11.2.3 d).

Les matériaux proscrits au paragraphe 11.2.3 c) le sont aussi pour les abris de jardin, à l'exception de papiers goudronnés en toiture ou de matériaux d'aspect similaire à la tuile de couleur rouge (type schingle).

*f) **Autres cas particuliers***

L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas, serres et des carports n'est pas réglementé.

*11.2.4. **REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME***

*a) **Protection du patrimoine bâti***

La protection des bâtiments porte sur l'ensemble des façades et des toitures. Ces édifices doivent être soigneusement restaurés, en préservant notamment les matériaux, les percements et menuiseries d'origine, mais aussi les éléments de détails.

*b) **Travaux de modifications et d'extension des bâtiments inventoriés***

Des modifications peuvent être admises, sous réserve que le projet permette de conserver une composition harmonieuse des façades et ne remette pas en cause la composition générale du volume, la qualité du détail de l'architecture d'origine, ni plus généralement, la particularité typologique de la construction.

Des extensions peuvent être admises si elles restent cohérentes et respectueuses du type architectural et urbain rencontré et de préférence sur les façades secondaire, sauf sur les bâtiments "remarquables" identifiés comme tel, sur le document graphique relatif aux éléments de paysage et de patrimoine à préserver et à mettre en valeur.

*c) **Le changement de destination d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural***

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment présentant un intérêt patrimonial ou architectural, la construction devra conserver ou restaurer les matériaux originels de qualité (pierres, menuiserie bois...).

Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition qu'elles respectent les équilibres architecturaux de la construction.

11.2.5. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

a) Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures sont d'un style simple et constituées en harmonie avec le paysage environnant.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée.

Les clôtures préfabriquées béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-après sont interdits.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), **l'édification de clôtures doit également respecter les dispositions du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'imposant au P.L.U.**

Les hauteurs définies ci-après peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

b) Types de clôtures admis

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
3. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique ou collective</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - un mur de pierres ou enduit des deux faces, peint avec une couleur identique à la construction principale - un mur pouvant être surmonté de grille qui peut être agrémentée d'un festonnage réalisé dans un matériau et une couleur identiques à la grille et devant être réalisé côté propriété privée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1,20 mètre*, - Hauteur maximale du mur : 0,80 mètre hauteur maximale de l'ensemble : 1,40 mètre
4. <u>Clôtures en limite séparative et en limite de cheminement 'doux' réalisé en dehors de l'emprise d'une voirie publique</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - un mur de pierres ou un mur peint, chaulé ou enduit des deux faces - un grillage pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,20 m maximum, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe n° 2 du règlement) - un grillage souple et doublé d'une haie vive <u>en limite d'un espace agricole ou naturel (A ou N)</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1,80 mètre, - Hauteur maximale du mur : 1,80 mètre - Hauteur maximale : 1,80 mètre

La limitation de hauteur de clôture ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.

Une hauteur de clôture différente de celles prévues dans le tableau ci-dessus peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (activités diverses...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour des projets d'équipements d'intérêt collectif.

11.3. Règles applicables aux bâtiments d'exploitation agricole

Les couvertures en tôle ondulée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sont interdits.

Le choix des matériaux des bâtiments d'exploitation agricole devra faciliter leur insertion dans le paysage. Des couleurs neutres et "naturelles", reprenant celles des composantes bâties et végétales de l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

11.4. Traitement des abords

Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

11.6. Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il ne doit pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation.

Pour tout logement créé, y compris par changement de destination, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement (garage exclu) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes de qualité, notamment celles d'intérêt écologique et/ou paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme et tous travaux ayant pour effet de détruire une haie, un boisement ou un espace végétal identifié par le présent PLU en application des articles L. 151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, et la fonctionnalité des accès.

En cas de nécessité devant être justifiée (en raison de leur état sanitaire ou de problèmes de sécurité), les plantations existantes ainsi inventoriées peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement.

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée de x mètres carrés devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement composé d'essences locales *

* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5
-
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, NR, NhR, Nl, Nla, Ns)

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N comprend plusieurs secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

- des secteurs N correspondant aux autres espaces naturels, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique, esthétique ou historique : ils intègrent les principales zones humides, les cours d'eau et leurs abords qui ne sont pas compris dans les espaces naturels remarquables. Ils englobent également quelques constructions éparses, y compris certaines à usage d'habitation.
- des secteurs NR correspondant aux espaces naturels remarquables, définis au titre de l'article L. 121-23 de la loi "Littoral", où s'appliquent les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme. Ils délimitent au titre des dispositions des articles L 121-23 et R 121-4 du Code de l'Urbanisme, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.
- des secteurs NhR, correspondant à des îlots d'habitat au sein d'espaces naturels, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent P.L.U., où seules peuvent admises l'extension des constructions principales existantes et la réalisation d'annexes, **sous réserve des dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf.**
- des secteurs Nl, destinés à l'accueil et au développement d'activités touristiques ou récréatives, de détente et de loisirs, à l'aménagement d'espaces de stationnement d'intérêt collectif, sans remettre en cause le caractère à dominante naturelle du secteur.
- un secteur Nla, destiné aux activités de l'aérodrome et de l'hélistation.
- un secteur Ns, correspondant au site réservé à l'unité de traitement collectif des eaux usées.

Les parties des secteurs de la zone N exposées au risque de submersion marine, tel qu'il est identifié par le périmètre reporté sur le document graphique réglementaire du P.L.U., sont donc soumises aux dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf, concernant notamment la commune de Beauvoir-sur-Mer, annexé au P.L.U. (cf. annexe n° 6).

Pour les secteurs concernés par le risque de submersion, cette servitude précise les interdictions et les conditions d'occupation et d'utilisation des sols.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En secteur N, à l'exclusion des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, sont interdits :

- 1°) toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain sauf cas visés à l'article N 2,
- 2°) le changement de destination de bâtiments agricoles,
- 3°) l'implantation de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- 4°) les parcs résidentiels de loisirs,
- 5°) le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- 6°) l'implantation de constructions même temporaires de loisirs, des tentes et installations assimilées à des tentes,
- 7°) 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,
- 8°) l'ouverture de gravière et de carrière,
- 9°) -la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes, sauf cas visés à l'article N 2,
- 10°) l'implantation d'antennes-relais.
- 11°) la mise en place de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux.

1.2. En secteur NR, sont interdits :

- 1°) toute construction, toute installation et extension de construction existante, sauf cas spécifiques visés à l'article N 2 et applicables en secteur NR, en particulier :
- 2°) les parcs d'attraction,
- 3°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 4°) tous travaux susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - . comblement, affouillement ou exhaussement de sol, dépôts divers,
 - . création de plans d'eau,
 - . destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - . remblaiement ou comblement de zones humides,sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2 relatifs au secteur NR,
- 4°) tout changement de destination des constructions existantes,
- 5°) le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée,
- 6°) l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées,
- 7°) l'ouverture de gravière et de carrière,
- 8°) l'implantation d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.
- 9°) l'implantation d'antennes-relais,
- 10°) la mise en place de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux.

1.4. En secteur Ns, sont interdites :

- toutes constructions et installations, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur Ns.

1.5. En secteur N_ℓ, sont interdites :

- toutes constructions et installations, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur N_ℓ.

1.6. En secteur N_{ℓa}, sont interdites :

- toutes constructions et installations, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur N_{ℓa}.

AU SEIN DES SECTEURS CONCERNES PAR LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende, sont en outre interdits en application du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf :

- . la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, si la démolition résulte d'un sinistre généré par une submersion,
- . les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux spécifiés à l'article N 2 en application du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf,
- . les créations de caves et de sous-sols (y compris dans le bâti existant),
- . les affouillements et exhaussements des sols, sauf cas spécifiques qui seraient précisés par le règlement du PPRL.

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

Peuvent être admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve :

- **de respecter les prescriptions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf (applicable à la commune de Beauvoir sur Mer),**
- **d'une bonne intégration dans le site environnant,**

2.1. En secteur N (en dehors des secteurs NhR et NR, N_ℓ, N_{ℓa}, N_s) :

1°) 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 et cyclables*, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques et infrastructures d'utilité publique (transformateurs, postes de refoulement, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, réseaux divers...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;

* les cheminements piétonniers et/ou cyclables sont admis à condition qu'ils restent en structure légère à faible imperméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement.

2°) les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,

3°) les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve qu'elles soient de faible emprise et aisément démontables ;

4°) les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques ;

5°) les affouillements et exhaussements du sol,

sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, énoncés ci-dessus, sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et par le SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf en vigueur

- ou, dans les secteurs N y compris de zones humides, à condition d'être justifiés par des travaux ou des opérations d'intérêt général nécessaires à l'entretien ou à la restauration de zones humides, ayant pour objectif d'en préserver ou reconquérir ses fonctionnalités (notamment écologiques),

6°) la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement d'exploitations agricoles,

7°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sans augmentation d'emprise au sol, à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

Au sein des secteurs naturels concernés par le risque d'inondation et/ou de submersion marine, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sans augmentation d'emprise au sol, peut être admise à condition **de respecter les prescriptions du PPRL de la Baie de Bourgneuf** et que :

- . la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- . la démolition ou destruction du bâtiment ne fasse pas suite à un sinistre lié une inondation ou à une submersion marine,
- . la reconstruction ne donne pas lieu à la création de logements supplémentaires.
- . des mesures adaptées soient prévues pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain, notamment en cas d'inondation ou de submersion marine (à travers le stockage de produits susceptibles d'être dangereux, ...),

8°) l'extension (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction principale à usage d'habitation, sous réserve :

- . de respecter les dispositions du **Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf** dans les secteurs exposés au risque de submersion tels qu'ils sont identifiés sur les plans de zonage conformément à la légende,
- . que l'extension ou le cumul d'extensions ne crée pas plus de 40 m² de surface de plancher et une emprise au sol de 20 m², cet accroissement est estimé par rapport à la surface de plancher et à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. (7 décembre 2017).

2.2. En secteur NR, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :

Au titre du premier alinéa de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, peuvent être admis :

- 1°) Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative devant être justifiée au cas par cas. Ils demeureront exceptionnels.
- 2°) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de respecter les dispositions prévues à l'article L. 121-25 du code de l'urbanisme.
- 3°) *En application de l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme*, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 dudit code, dans les conditions prévues par cet article :

- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition qu'ils 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) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques à condition qu'elle n'excède pas 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants sous réserve des dispositions du **Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf dans les secteurs exposés au risque de submersion tels qu'ils sont identifiés sur les plans de zonage conformément à la légende**;
 - c) 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, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux et qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques,
 - dans les zones de pêche, de cultures marines, d'aquaculture, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantés dans ces zones, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - d) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti 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) et d) du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Au sein des secteurs NR concernés par le risque d'inondation et de submersion marine en application du PPRL de la Baie de Bougneuf, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), les possibilités d'aménagements mentionnés aux b) et c) du présent article sont admises à condition de prévoir **de respecter les dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf**

- 4°) *En application du troisième alinéa de l'article L 121-26 du Code de l'Urbanisme*, peut être admise après enquête publique :
- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2.3. En secteur Nhr

Sous réserve de respecter les dispositions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf, peuvent être admises :

- 1°) la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement d'exploitations agricoles,
- 2°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- 3°) l'extension mesurée de la construction principale sous réserve :
 - . que l'extension ou le cumul d'extensions ne crée pas plus de 40 m² de surface de plancher qui n'excède pas une emprise au sol de 20 m², cet accroissement est estimé par rapport à la surface de plancher et à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. (7 décembre 2017),
 - . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
 - . que cette extension ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau,
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension ne doit pas davantage réduire la distance séparant l'habitation du bâtiment le plus proche de l'exploitation agricole ;
- 4°) les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions admises en secteur Nhr ou à des travaux ou des opérations d'intérêt général, en particulier à ceux nécessaires à l'entretien ou à la restauration de zones humides,
- 5°) la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve :
 - . qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination,
 - . qu'ils soient réalisés en construction légère, aisément démontables,
 - . qu'ils soient intégrés à leur environnement et qu'ils soient en harmonie avec le site et s'il y a lieu, avec les constructions existantes,
 - . qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 20 m².

Toutefois, les diverses possibilités émises à l'article N 2 ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

2.4. En secteur Nl sont admis sous réserve de respecter les orientations d'aménagement relatives à ce secteur, l'environnement et d'une bonne intégration dans le paysage :

- 1°) l'implantation d'équipements légers et d'installations destinés à des activités récréatives et de loisirs, des parcs d'attraction, à condition de rester des structures légères, aisément démontables (aires de jeux...),
- 2°) la réalisation d'aires de stationnement et de cheminements doux à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation du site,
- 3°) les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires aux activités admises sur le secteur, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et de respecter l'environnement, sous réserve que le cumul de leur emprise au sol n'excède pas 30 m².
- 4°) les affouillements et exhaussements du sol et le comblement, en dehors des zones humides, sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires :
 - . à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages admis dans le secteur Nl, énoncés ci-dessus,
 - . à la gestion des eaux de ruissellement ou des eaux pluviales dans l'intérêt général.

2.6. En secteur N/a sont admis sous réserve de respecter les dispositions du **Plan de prévention des risques naturels prévisibles Littoraux de la Baie de Bourgneuf** :

- . la réfection et l'extension limitée des bâtiments, à condition que l'extension n'excède pas 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux aménagements indispensables aux activités de l'aérodrome et de l'hélistation,
- . les installations, les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur.

2.6. En secteur Ns, sont admis les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U., les accès et voirie doivent également respecter les dispositions du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'imposant au P.L.U.

3.1. Voirie et accès

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

Toute création d'accès direct sur les routes départementales est interdite.

3.2. Cheminements "doux" (piétonniers et/ou cyclables)

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

En application du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, en l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif, sont admises les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement communal.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention afin d'être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Electricité, téléphone et télédistribution et communications numériques

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. A défaut d'indications portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de :

- . 20 m de la limite d'emprise des routes départementales,
- . 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

6.2. Des dispositions différentes sont admises :

- pour la reconstruction à l'identique de bâtiment,
- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 6*) ;
- pour les pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

6.3. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes tel qu'elles peuvent être admises à l'article N 2, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

6.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Dispositions générales**

Toute construction, lorsqu'elle ne jouxte pas les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère (en cas de toitures- terrasses), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2. Dispositions particulières

Des dérogations aux règles du paragraphe 7.1. peuvent être admises :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dans les conditions précisées à l'article A 2, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Les règles du paragraphe 7.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En secteurs N et Nhr

L'extension ou le cumul d'extensions de la construction principale ne doit pas excéder une emprise au sol de 20 m², cet accroissement est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. (le 7 décembre 2017),

Ces possibilités maximales de construction sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (7 décembre 2017).

9.3. En secteurs Nl

Le cumul d'emprise au sol des constructions admises sur le secteur est limité dans le respect des dispositions précisées à l'article N 2 relatives à chacun des secteurs Nl concerné.

9.4. En secteurs Nla

Le cumul d'emprise au sol des constructions admises sur le secteur est limité dans le respect des dispositions précisées à l'article N 2 relatives au secteur Nla concerné.

9.5. L'emprise au sol maximale des constructions d'intérêt collectif, des bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, notamment ceux admis en secteur Ns, n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur des constructions principales en secteur N et Nhr

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout de toiture ou 7 m au bas de l'acrotère (parties traitées à faible pente ou en toitures-terrasses).

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

10.2. Hauteur des annexes à la construction principale

En secteur N et Nhr, la hauteur maximale des annexes doit être inférieure à celle de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale, établies en limite séparative, ne peut pas excéder 3,2 m à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère.

Il peut être dérogé aux règles ci-dessus, pour une construction (extension, annexes) venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
- . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.

10.3. Hauteur des constructions, installations liées et nécessaires aux activités admises en secteurs Nl

En secteur Nl, la hauteur des constructions ne peut excéder 4 m à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère.

10.4. Hauteur des constructions, installations liées et nécessaires aux activités admises en secteurs Nla

En secteur Nla, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

10.5. Cas particuliers

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux éoliennes pouvant être admises conformément à l'article N 2, aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

■ Règles générales

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Au sein des secteurs inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, éléments de "petit patrimoine" identifiés par le présent P.L.U., en application des articles L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

Pour l'instruction de tous les projets d'aménagement, le service urbanisme de la commune peut se référer au "Plan Vert" approuvé par délibération du Conseil municipal.

Les plantations réalisées doivent notamment prendre en compte le choix d'essences locales préconisées par le Plan Vert, présentées à l'annexe 1 du présent règlement.

D'une manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

11.2. Règles spécifiques relatives aux constructions principales et à leurs annexes en secteurs N, NR, Nhr

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions principales ne peuvent que :

- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle,
- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle et intégrer des formes et éléments relevant d'une architecture contemporaine.

11.2.6. PRINCIPES DE BASE : ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

a) Les volumes des constructions principales

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs et les couvertures.

Les volumes doivent être simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

b) Les toitures des constructions principales

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales, le faitage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées quand elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

La pente de la couverture doit être comprise entre 25 et 37 %, sauf en cas d'agrandissement d'une construction existante.

Règlement du P.L.U. de la commune de BEAUVOIR-SUR-MER

Les toitures en croupe doivent demeurer l'exception ; elles peuvent être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement).

Les débordements de toiture en pignon sont interdits ; les débordements de toiture en bas de pente doivent être réduits à 0,20 m au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les couvertures doivent être en tuiles de terre cuite naturelle, de préférence en tuiles "tiges de botte" ou en tuiles d'aspect similaire.

Elles doivent être de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants.

Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées.

Dans les lotissements, la couleur des tuiles doit être harmonisée.

L'ardoise peut être autorisée en cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts en ardoises. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50 et 100 %.

Les tuiles plates sont admises en cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles plates.

D'autres dispositions peuvent être autorisées dans les cas particuliers visés au paragraphe 11.2.2. suivant.

*c) **Murs, façades des constructions principales***

Les maçonneries doivent être uniformément enduites, talochées ou grattées.

L'enduit des façades doit être d'un ton blanc ou blanc cassé. (*cf. annexe 2 : couleurs Ral : nuancier de couleurs admises annexé au règlement*). Le soubassement de la construction peut être de couleur différente.

Les matériaux naturels sont autorisés en respectant leur teinte naturelle.

Les bardages sont admis à condition de respecter le nuancier de couleurs Ral admises, annexé au règlement.

Les menuiseries extérieures doivent être de teintes unies ; les couleurs criardes sont interdites.

*d) **Matériaux proscrits en façades et en toitures***

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés, sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

*e) **Cheminées***

Les souches de cheminée doivent être de section rectangulaire, massives.

Elles doivent être établies dans l'axe du faîtage.

11.2.7. CAS PARTICULIERS : INTEGRATION D'ELEMENTS RELEVANT D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

a) **Les toitures**

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient bien intégrés à la toiture.

Il peut être dérogé aux règles du paragraphe 11.2.1 b), relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures, pour :

- les constructions d'intérêt collectif,
- les toitures de pergolas, des vérandas et des piscines,
- des parties de toitures traitées en toiture-terrasse *.

* Les parties de toitures traitées en toitures-terrasses peuvent être admises, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder 25% de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire peuvent être admis pour ces types de toitures.

b) **Murs, façades des constructions principales**

En complément des principes énoncés aux 11.2.1 c), une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre que celle fixée au 11.2.1., sans que ce traitement n'excède environ 30 % des surfaces des façades de la construction et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

11.2.8. L'ASPECT EXTERIEUR DES ANNEXES

De manière générale, les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

a) **Les toitures des annexes**

Les matériaux en toitures des annexes doivent être similaires à ceux de la construction principale, à l'exception des cas visés aux e) et f) suivants.

La pente de toitures des annexes peut être différente de celle de la construction principale.

Les toits terrasses sont admis s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

b) **Les façades des annexes**

Le traitement des façades doit être similaire à celui de la construction principale, à l'exception des cas visés aux e) et f).

c) **Matériaux proscrits en façades et en toitures**

Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non), le fibrociment, les papiers goudronnés sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

d) Cas des annexes implantées sur rue(s)

Si elles sont implantées en façade sur rue(s), les annexes doivent présenter des matériaux et des façades identiques à ceux de la construction principale.

Les annexes n'ayant pas les mêmes matériaux que la construction principale doivent être implantées à l'arrière de celle-ci par rapport à la voie principale desservant l'unité foncière concernée.

e) L'abri de jardin

L'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 12 m² et une hauteur de 2 mètres à l'égout de toiture.

Son aspect extérieur peut être différent de celui de la construction principale, sauf s'il est implanté côté rue (cf. 11.2.3 d).

Les matériaux proscrits au paragraphe 11.2.3 c) le sont aussi pour les abris de jardin, à l'exception de papiers goudronnés en toiture ou de matériaux d'aspect similaire à la tuile de couleur rouge (type schingle).

f) Autres cas particuliers

L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas, serres et des carports n'est pas réglementé.

11.2.9. REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

a) Protection du patrimoine bâti

La protection des bâtiments porte sur l'ensemble des façades et des toitures. Ces édifices doivent être soigneusement restaurés, en préservant notamment les matériaux, les percements et menuiseries d'origine, mais aussi les éléments de détails.

b) Travaux de modifications et d'extension des bâtiments inventoriés

Des modifications peuvent être admises, sous réserve que le projet permette de conserver une composition harmonieuse des façades et ne remette pas en cause la composition générale du volume, la qualité du détail de l'architecture d'origine, ni plus généralement, la particularité typologique de la construction.

Des extensions peuvent être admises si elles restent cohérentes et respectueuses du type architectural et urbain rencontré et de préférence sur les façades secondaire, sauf sur les bâtiments "remarquables" identifiés comme tel, sur le document graphique relatif aux éléments de paysage et de patrimoine à préserver et à mettre en valeur.

c) Le changement de destination d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment présentant un intérêt patrimonial ou architectural, la construction devra conserver ou restaurer les matériaux originels de qualité (pierres, menuiserie bois...).

Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition qu'elles respectent les équilibres architecturaux de la construction.

11.2.10. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES EN SECTEURS Nh et Nhr

a) Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures sont d'un style simple et constituées en harmonie avec le paysage environnant.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée.

Les clôtures préfabriquées béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-après sont interdits.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), **l'édification de clôtures doit également respecter les dispositions du PPRL de la Baie de Bourgneuf s'imposant au P.L.U.**

Les hauteurs définies ci-après peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

b) Types de clôtures admis

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
5. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique ou collective</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - un mur de pierres ou enduit des deux faces, peint avec une couleur identique à la construction principale - un mur pouvant être surmonté de grille qui peut être agrémentée d'un festonnage réalisé dans un matériau et une couleur identiques à la grille et devant être réalisé côté propriété privée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1,20 mètre*, - Hauteur maximale du mur : 0,80 mètre hauteur maximale de l'ensemble : 1,40 mètre
6. <u>Clôtures en limite séparative et en limite de cheminement 'doux' réalisé en dehors de l'emprise d'une voirie publique</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - un mur de pierres ou un mur peint, chaulé ou enduit des deux faces - un grillage pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,20 m maximum, doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe n° 2 du règlement) - un grillage souple et doublé d'une haie vive <u>en limite d'un espace agricole ou naturel (A ou N)</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1,80 mètre, - Hauteur maximale du mur : 1,80 mètre - Hauteur maximale : 1,80 mètre

La limitation de hauteur de clôture ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.

Une hauteur de clôture différente de celles prévues dans le tableau ci-dessus peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée et régulièrement autorisée dans la zone (activités diverses...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Des clôtures différentes peuvent être admises pour des projets d'équipements d'intérêt collectif.

11.3. Règles applicables aux constructions pouvant être admises en secteur NR

Les constructions légères pouvant être admises, énoncées aux a) et c) du 2°) de l'article N 2 relatif au secteur NR, devront être réalisées en bois, la toiture couverte en bois ou en matériau végétal naturel.

11.4. Traitement des abords

Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

11.6 Règles applicables aux bâtiments admis en secteur Nl

Les couvertures en tôle ondulée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sont interdits.

Le choix des matériaux des bâtiments devra faciliter leur insertion dans le paysage. Des couleurs neutres et "naturelles", en harmonie avec l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

11.7 Règles applicables aux bâtiments admis en secteur N/a

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines.

Le choix des matériaux des bâtiments devra faciliter leur insertion dans le paysage. Des couleurs neutres et "naturelles", en harmonie avec l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

11.8. Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

En secteur N/a, le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des projets et activités développés sur le site.

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité, notamment celles d'intérêt écologique et/ou paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme et tous travaux ayant pour effet de détruire une haie, un boisement ou un espace végétal identifié par le présent PLU en application des articles L. 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h du code de l'urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, et la fonctionnalité des accès.

En cas de nécessité devant être justifiée (en raison de leur état sanitaire ou de problèmes de sécurité), les plantations existantes ainsi inventoriées peuvent être supprimées à condition d'être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement.

Leur suppression devra être compensée de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 °du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée de x mètres carrés devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement composé d'essences locales *

* **Essences locales :** choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement

Les plantations réalisées en compensation d'éléments boisés supprimés doivent être réalisées de préférence dans l'environnement proche du site concerné par la suppression par des éléments boisés, ou à défaut au sein de secteurs classés en zones naturelle ou agricole.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES PRECONISEES SELON LE "PLAN VERT" COMMUNAL

**ANNEXE N° 2 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES APPLICABLES
AUX SECTEURS D'INTERET PAYSAGER ET PATRIMONIAL
(COMPLEMENT DE L'ARTICLE 11 DES ZONES CONCERNEES)**

**ANNEXE N° 3 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A
MOBILITE REDUITE**

**ANNEXE N° 4 : LES POSSIBILITES DE CHANGEMENT DE DESTINATION D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES EN ZONES
AGRICOLE OU NATURELLE**

ANNEXE N° 1 :

LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES PRECONISEES SELON LE "PLAN VERT" COMMUNAL

ESSENCES VEGETALES		TYPOLOGIE VEGETALE ADAPTEE										LOCALISATION D'USAGE RECOMMANDEE									
NOM COMMUN	NOM LATIN	Arbre repère isolé	Arbre d'alignement	Boisement / Futaie	Bosquet / Taillis SF*	Haie et Massif de forme libre MD*	Haie stricte MD* ou B*	CS* / Gram* / Viv.*	Milieu "tural"*	Zone boisée	Lisière boisée	Bords de rives / Zones humides	Milieu "semi urbain"*	Abords des rues, avenues	Lotissements / Habitat groupé sur D.Privé*	Place publique	Habitat groupé sur D.Public*	Zones de stationnement	Abords des Equipements publics	Zones vertes / Parcs urbains	Aires de jeux
Frêne commun	Fraxinus excelsior	X	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Frêne oxyphylle	Fraxinus oxyphylla		X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Frêne à fleurs	Fraxinus ornus	X	X									X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Chêne pédonculé (réclame sol frais)	Quercus robur		X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Chêne sessile	Quercus petraea		X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Chêne chevelu	Quercus cerris		X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Chêne pubescent	Quercus pubescens		X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Chêne tauzin	Quercus pyrenaica		X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Chêne vert	Quercus ilex	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Peuplier tremble	Populus tremula		X	X	X			X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X
Saule blanc	Salix alba	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Saule marsault	Salix caprea			X	X			X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
Saule cendré	Salix cinerea			X	X			X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
Saule osier	Salix viminalis			X	X			X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
Saule pourpre	Salix purpurea			X	X			X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
Erable plane	Acer platanoides	X	X	X							X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Erable sycamore	Acer pseudoplatanus	X	X	X						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Erable champêtre	Acer campestre		X	X	X			X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X
Cormier	Sorbus domestica	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X
Merisier	Prunus avium	X	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Alisier torminal	Sorbus torminalis	X	X	X				X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	X	X								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos	X	X								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Orme champêtre	Ulmus minor			X	X			X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X
Orme lutèce	Ulmus lutece Nanguen			X	X			X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X
Orme résista	Ulmus X resista 'Sapporo Gold'		X	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aulne à feuilles de cœur	Alnus cordata		X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aulne glutineux	Alnus glutinosa		X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Charme commun	Carpinus betulus		X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cerisier à grappes	Prunus padus		X	X	X			X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X
Pin maritime	Pinus pinaster		X	X	X			X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X
Pin laricio de Corse	Pinus nigra laricio Corsica		X	X	X						X	X	X	X			X	X	X	X	X
Pin parasol	Pinus pinea	X						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Prunellier	Prunus spinosa			X	X			X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
Prunier myrobolan	Prunus cerasifera			X	X			X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
Pommier sauvage (vieilles variétés)	Malus	X		X				X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X
Poirier sauvage (vieilles variétés)	Pyrus	X		X				X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X
Pommier fleurs	Malus 'Evereste'	X	X								X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Néflier	Mespilus germanica			X				X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X
Ajonc	Ulex europaeus					X		X	X	X	X	X	X					X	X	X	X
Sureau noir	Sambucus nigra			X	X			X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X
Amélanchier	Amelanchier canadensis			X				X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X
Bourdaine	Rhamnus frangula			X	X			X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X



Règlement du P.L.U. de la commune de BEAUVOIR-SUR-MER

ESSENCES VEGETALES		TYPLOGIE VEGETALE ADAPTEE										LOCALISATION D'USAGE RECOMMANDEE											
NOM COMMUN	NOM LATIN	Arbre repère isolé	Arbre d'alignement	Boisement / Futaie	Bosquet / Taillis SF*	Haie et Massif de forme libre MD*	Haie stricte MD* ou B*	CS* / Gram. * / Viv. *	Milieu "rural"*	Zone boisée	Lisière boisée	Bords de rives / Zones humides	Milieu "semi urbain"*	Abords des rues, avenues	Abords des ruelles	Lotissements / Habitat groupé sur D.Privé*	Lotissements / Habitat groupé sur D.Public*	Place publique	Zones de stationnement	Abords des Equipements publics	Zones vertes / Parcs urbains	Zones vertes / Espaces naturels	Aires de jeux
Neprun purgatif	Rhamnus catharticus		X					X		X			X						X	X			
Troène commun	Ligustrum vulgare		X	X	X			X	X	X			X	X	X	X			X	X	X		
Genêt à balai	Cytisus scoparius		X	X				X		X			X		X				X	X	X		
Houx	Ilex aquifolium		X	X				X	X	X			X						X	X	X		
Laurier tin	Viburnum tinus			X	X								X	X	X	X	X	X	X	X			
Viorne obier	Viburnum opulus		X	X				X		X			X	X	X	X			X	X	X		
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea		X	X				X		X	X		X		X	X			X	X	X		
Cornouiller mâle	Cornus mas		X	X				X		X	X		X		X	X			X	X	X		
Noisetier commun	Coryllus avellana		X	X				X		X			X	X	X	X			X	X	X	X	
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus		X	X				X		X			X		X	X			X	X	X		
Aubépine ornementale	Crataegus laevigata		X	X				X		X			X						X				
Cognassier	Cydonia oblonga			X				X		X			X						X				
Osmanthe d'automne	Osmanthus heterophyllus			X						X			X	X	X	X	X		X	X			
Fragon piquant	Ruscus aculeatus		X	X				X	X	X												X	
Eglantier	Rosa canina		X	X				X		X			X							X	X		
Deschampsia	Deschampsia							X					X	X	X	X			X	X	X	X	
Panic	Panicum							X					X	X	X	X			X	X		X	
Laïches variées non horticoles	Carex variées non horticoles							X					X	X	X	X			X	X	X	X	
Lierre	Hedera helix							X	X	X	X		X	X		X	X	X	X	X	X		
Fougère	Polystichum							X	X	X	X		X						X	X	X		
Euphorbe	Euphorbia							X					X	X	X	X	X	X	X	X			
Coronille	Coronilla emerus							X					X	X	X	X	X	X	X	X			
Digitale	Digitalis purpurea							X	X		X											X	

Définition des abréviations * : SF = Sous Futaie / MD = Moyen Développement / B = Basse / CS = Couvre Sol / Gram. = Graminées / Viv. = Vivaces / D.Privé = Domaine Privé / D.Public = Domaine Public
 Milieu rural* = Carrefours, Délaissés de voirie, Aire de repos ou de pique nique en milieu rural / Milieu semi urbain* = Carrefours, Entrées d'agglomération, Franges urbaines

ANNEXE N° 2 :**PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES A L'ARTICLE 11 :****COULEURS RAL : NUANCIER DE COULEURS ADMISES EN TRAITEMENT DE FAÇADES (BARDAGES ET ENDUITS)**

1°) les couleurs autorisées pour les façades enduites et peintes, et pour les bardages, lorsque c'est la couleur dominante (au moins sur 70% de la maison) :

◇ Blanc pur	RAL 9010
◇ Blanc signalisation	RAL 9016
◇ Blanc crème	RAL 9001
◇ Blanc perlé	RAL 1013
◇ Télé gris 4	RAL 7047
◇ Gris clair	RAL 7035
◇ Blanc gris	RAL 9002

2°) couleurs autorisées pour des compléments de façades enduites (maxi 30% de la surface) :

◇ Ivoire clair	RAL 1015
◇ Ivoire	RAL 1014
◇ Blanc papyrus	RAL 9018
◇ Beige	RAL 1001
◇ Beige gris	RAL 1019
◇ Gris anthracite	RAL 7016
◇ Gris bleu	RAL 7031
◇ Télégris 1	RAL 7045
◇ Télégris 2	RAL 7046
◇ Rouge beige	RAL 3012

3°) couleurs autorisées pour compléments de façades en bardage
(maxi 30% de la surface)

◇ Toutes les couleurs autorisées au 2°	
◇ Brun rouge	RAL 8012
◇ Marron	RAL 8015
◇ Vert mai	RAL 6017
◇ Turquoise menthe	RAL 6033
◇ Vert opale	RAL 6026
◇ Vert mousse	RAL 6005
◇ Bleu pastel	RAL 5024
◇ Bleu turquoise	RAL 5018
◇ Bleu clair	RAL 5012
◇ Bleu signalisation	RAL5017
◇ Orange saumon	RAL 2012
◇ Rouge rubis	RAL 3003
◇ Rouge sécurité	RAL 3001
◇ Rouge corail	RAL 3016
◇ Orange rouge	RAL 2001

ANNEXE n° 3 : LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES
Réservées aux personnes à mobilité réduite

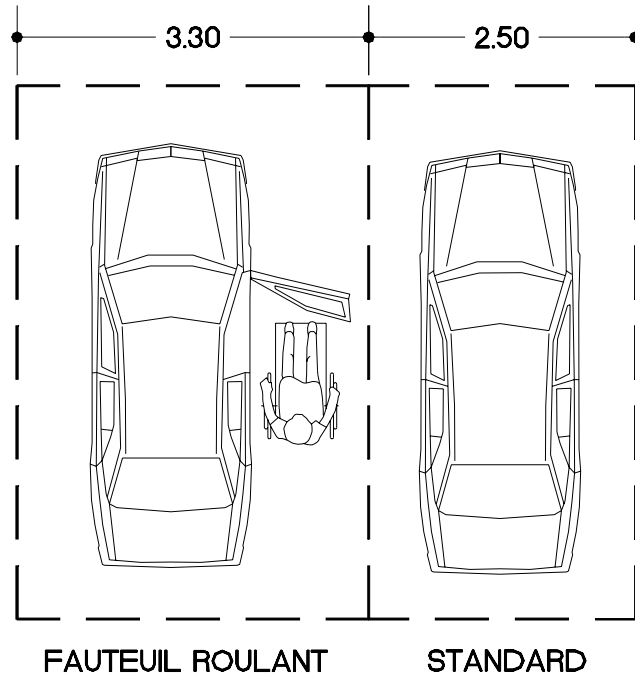
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC

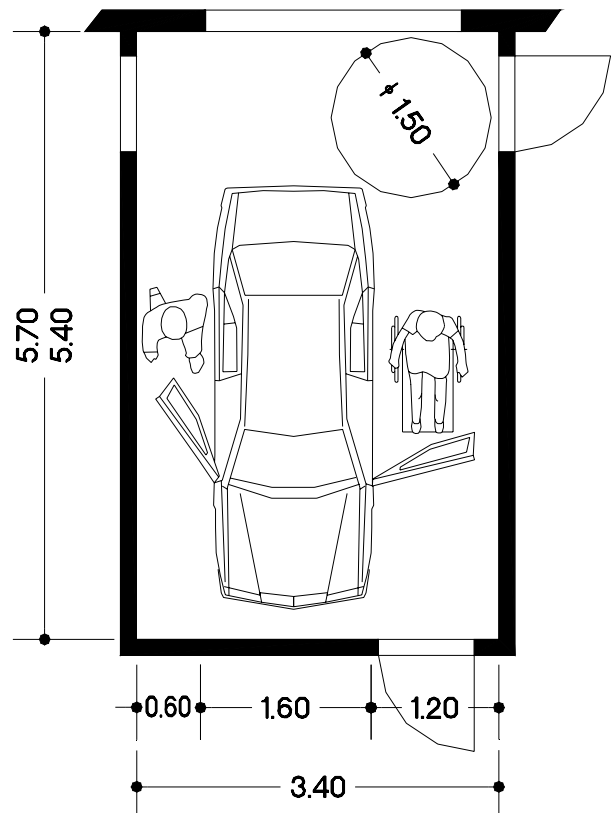
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



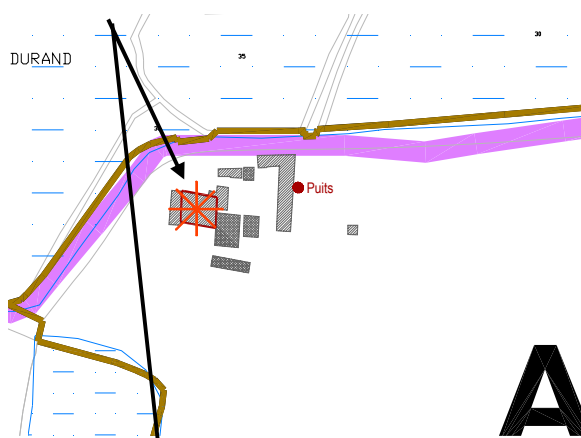



ANNEXE n° 4

**LES POSSIBILITES DE CHANGEMENTS DE DESTINATION
D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES EN ZONES AGRICOLE OU NATURELLE**

**Identification des cas inventoriés de bâtiments
pouvant faire l'objet de changement de destination**

Cas n° 1

Localisation : lieu-dit : **Le Maupas** – près de l'entrée nord-est de l'agglomération (dans la continuité de la rue du Stade).

<p>Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p> <p><i>Extrait du règlement graphique</i></p>	<p>Localisation du bâtiment sur le lieu-dit "Le Maupas"</p> <p><i>(source : carte IGN et cadastre)</i></p>
<p><u>Identification : bâtiment étoilé</u></p> 	<p><u>Identification : bâtiment étoilé</u></p> 
	

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancienne grange en pierres, un peu dégradée (lierre envahissant, arase du sommet des murs de façade en parpaings), mais couverture en tuiles rénovée et entretenue Bâtiment présentant un volume intéressant. Bâtiments jointifs en parpaings bruts, à reprendre et enduire ou à supprimer. Ancienne annexe en pierres pouvant être revalorisée (à l'entrée du site)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment de volume et de taille suffisants pour évoluer en habitation (emprise au sol cadastrée de l'ancienne grange (partie entourée de rouge sur le règlement graphique) : env. 248 m ² Changement de destination représentant une opportunité pour revaloriser cet ancien bâtiment en pierres.
Accessibilité	X		Accès par un chemin privatif raccordé à la voie communale (continuité de la rue du Stade).
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà le corps de bâtiment proche, destiné à l'habitation
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Absence de bâtiment d'exploitation agricole sur ce lieu-dit ou à proximité. Proximité de l'agglomération
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment au lieu-dit "Le Maupas", comprenant 2 habitations regroupées sur ce lieu-dit.