

PLU

Plan Local d'Urbanisme Commune de Sarzeau

Modification simplifiée n°2

Réglement écrit

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 25/09/2023
Pour la commune, Le Maire, Jean-Marc Dupeyrat

Le Maire

Jean-Marc DUPEYRAT

Sarzeau

Procédures	Date d'approbation
Elaboration PLU	30/09/2013
Modification 1	02/02/2015
Modification simplifiée 1	29/06/2015
Modification 2	26/09/2017
Modification 3	25/09/2017
Modification 4	10/02/2020
Modification simplifiée 2	25/09/2023

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES " U "	17
Chapitre 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uaa – Uab – Uac.....	19
Chapitre 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uba - Ubb - Ubc - Ubd - Ubh – Ubh* - Ubhr – Ubhr*	29
Chapitre 3 – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ue.....	41
Chapitre 4 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Up	45
Chapitre 5 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ut.....	49
Chapitre 6 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uz - Uzc	55
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER " AU "	61
Chapitre 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	63
Chapitre 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUr	71
Chapitre 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU - 2AUe - 2AUr – 2AUt - 2AUz	79
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE " A "	83
Chapitre 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Aa - Ab - Ac - Ao	85
Chapitre 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ag - Agv	94
Chapitre 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ah	98
Chapitre 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ax - Ax1	105
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES " N "	109
Chapitre 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Na - Ns - Nsm	111
Chapitre 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh.....	119
Chapitre 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N/ –N/a – N/b – N/c - 2N/r.....	127
ANNEXES	133
ANNEXE n°1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	135
ANNEXE n° 2 : LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE	136
ANNEXE n°3 : MODELES DE LUCARNES PROPOSEES POUR LE BATI ANCIEN.....	137
ANNEXE n°4 : CAMPING – CARAVANAGE	139
ANNEXE n° 5 : REGLES ARCHITECTURE Ac ET Ao	140
ANNEXE n°6 : ANNEXE VEGETALE.....	147
ANNEXE n°7 : PERIMETRE D'INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES LOCAUX COMMERCIAUX	152
ANNEXE n°8 : TABLEAU RECAPITULATIF DES OUVRAGES DE RETENTION PRECONISES DANS LE CADRE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES.....	153

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.15 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune : **SARZEAU**.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation 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 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Art. R 111.4. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Art. R 111.15 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Art. R 111.21 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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 sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement et la mise en valeur du littoral, et les articles L 146-1, L 146-2, L146-3, L 146-4, L 146-5, L 146-6, L 146-6-1, L 146-7,
- les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,

- c) Les réglementations communales spécifiques qui s'imposent :
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
 - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme, sauf le camping à la ferme dans les conditions suivantes :
 - 6 emplacements maximum pour 20 campeurs
 - 300m² minimum par emplacement
 - Bâtiment sanitaire installé dans les bâtiments existants situés à moins de 100 mètres de l'emplacement le plus éloigné.
- d) 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 Prémption Urbain, instituées par délibération du Conseil Municipal,
 - du périmètre d'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux suivant plan annexé au présent règlement.
 - des périmètres dans lesquels toute décision doit faire l'objet d'un avis de la commission départementale d'aménagement du foncier,
- Liste des sections cadastres concernées : ZC - ZD - ZE - ZH - ZI - ZK - ZL - ZM - ZN - ZO - ZP - ZR - ZS - ZT - ZV - ZX - ZY - ZW - XA - XB - XC - XD - XE - XH - XI - XK - XL - XM - XN - XO - XP - YA - YB - YC - YD - YE - YH - YI - YK - YL - YM - YN - YO - YP - YR - YS - YT - YV - YW - YX

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en différentes zones :

- ❖ **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les secteurs et sous-secteur U.
- ❖ **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les secteurs et sous-secteur AU.
- ❖ **La zone Agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les secteurs et sous-secteurs A.
- ❖ **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les secteurs et sous-secteurs N.

Le territoire est également couvert par :

- ❖ **Les emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- ❖ **Les espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
- ❖ **Les haies, boisements, végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme**, sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

Article 4 : Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols :

- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L 442-1 et suivants, et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Toutes les démolitions seront soumises à permis de démolir en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Sursis à statuer dans les périmètres institués au titre de l'article L 111-10 :

- L'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée »

Article 5 : Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créé en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, *"Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".*

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".

Article 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures au regard de l'article L123-1-9.

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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 7 – Définitions

❑ *Équipements publics et d'intérêt collectif*

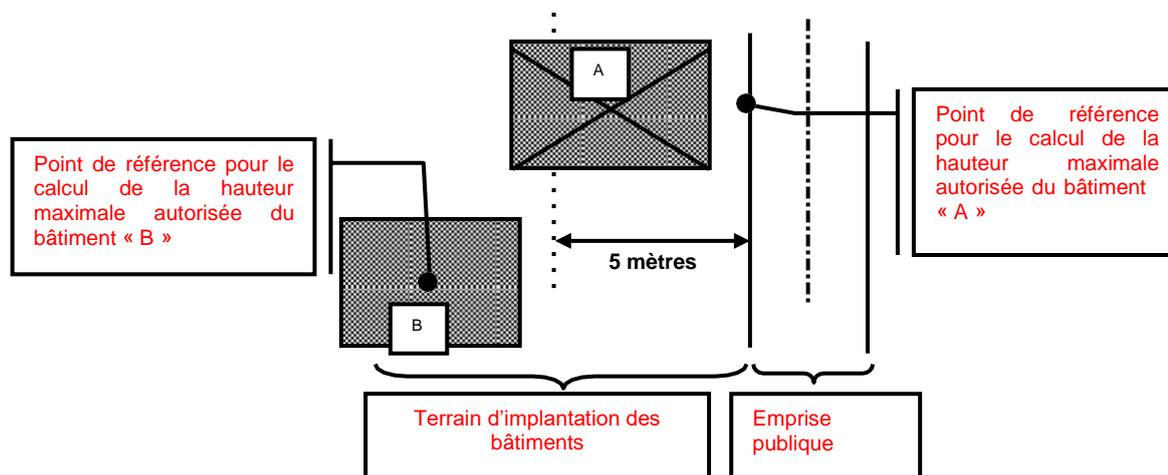
Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers..

❑ *Hauteur maximale*

La hauteur maximale fixée à l'article 10 des différents règlements de zone est définie comme suit :

➤ **Point référence**

- Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à 5 m par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur maximale est mesurée à partir d'un point de référence correspondant au niveau de l'emprise publique.
- Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 5m par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur maximale est mesurée à partir d'un point de référence pris au centre de l'emprise du projet de construction au niveau du sol naturel avant travaux.
- En aucun cas, l'application du calcul du point de référence ne pourra donner lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire à ce que les articles 10 des différentes zones autorisent, quand bien même la hauteur maximale autorisée serait respectée.



- Pour les constructions présentant des linéaires de façades importants, la hauteur maximale autorisée est calculée par tronçons de 10 mètres.

❑ *Voies et emprises publiques ou privées*

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

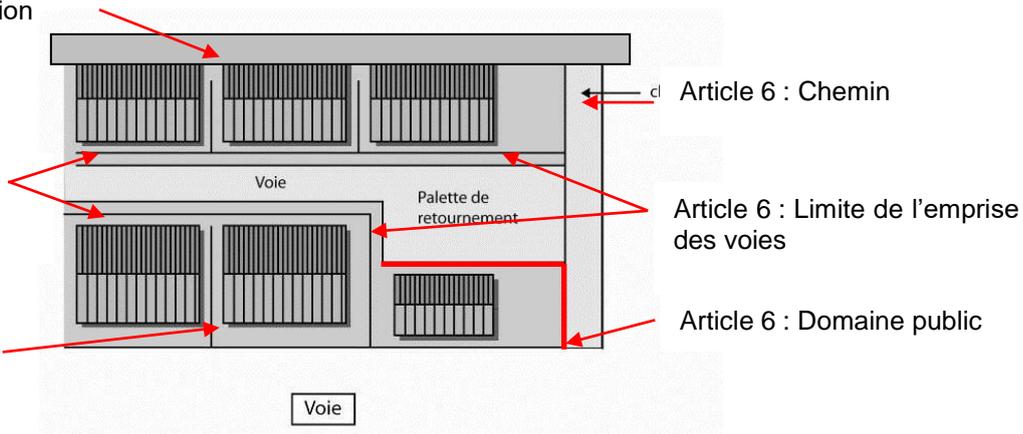
Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.

❑ **Illustrations voies et emprises publiques articles applicables**

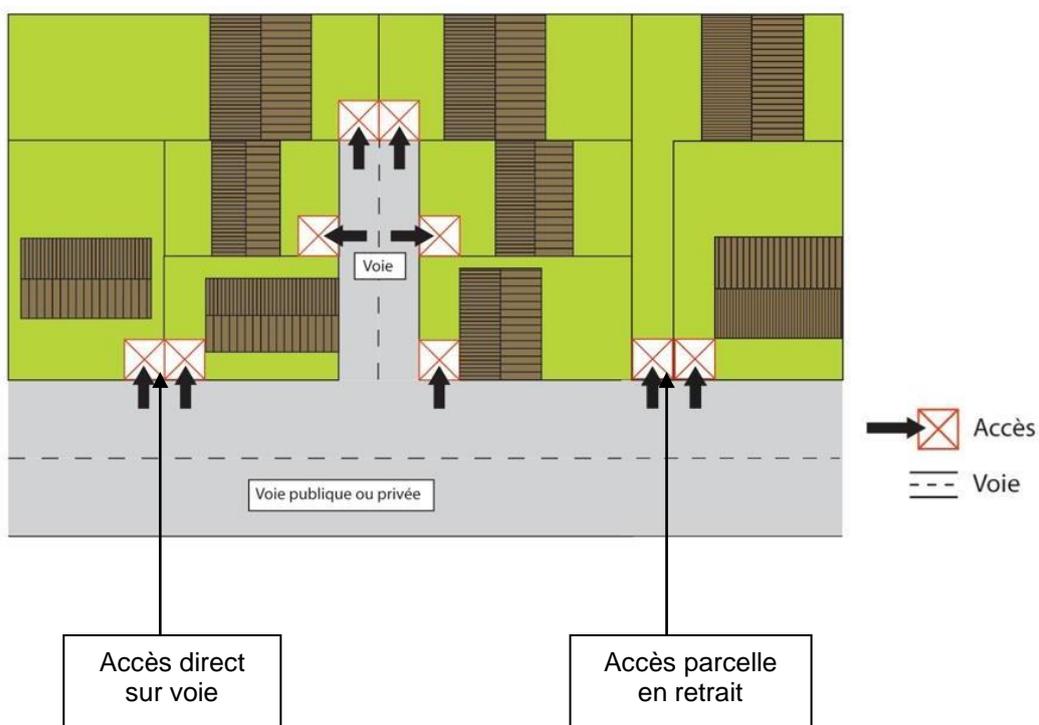
Article 7 : Chemin d'exploitation

Article 6 : Limite de l'emprise des voies

Article 7 : Limite séparative

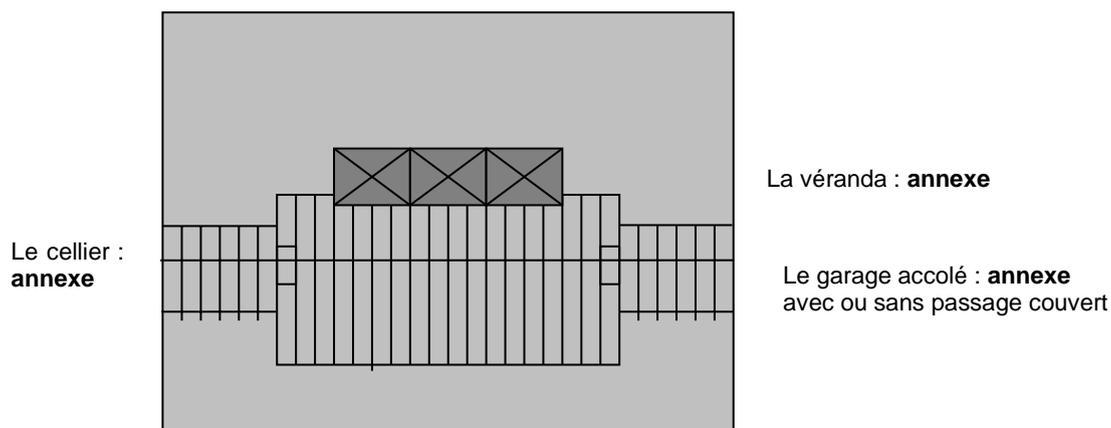


❑ **Illustration accès**

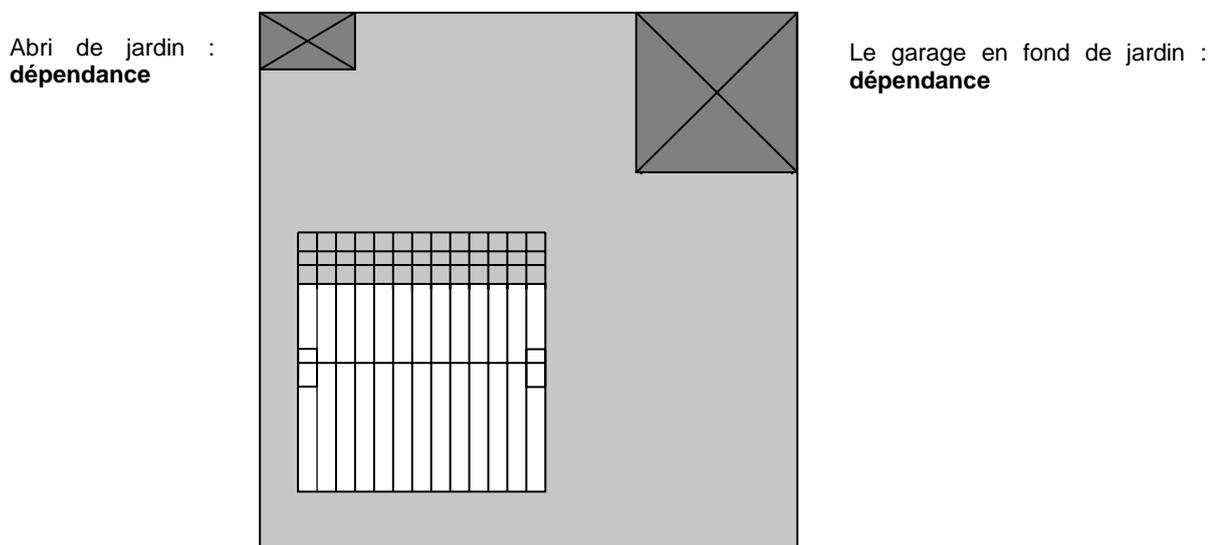


❑ Annexes accolées

- **Annexe** : Construction annexe accolée à la construction principale.



- **Dépendances** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).



❑ Saillie

La saillie désigne une avancée qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du « nu » des façades et des murs.

Exemples de saillies : pilastres, chambranles, plinthes, archivoltes, corniches, balcons, appuis-

❑ Emprise au sol

- ❑ L'emprise au sol du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
- ❑ Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par les poteaux ou des encorbellements.

❑ Surface de plancher

Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10 du Code de l'Urbanisme, 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'État 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

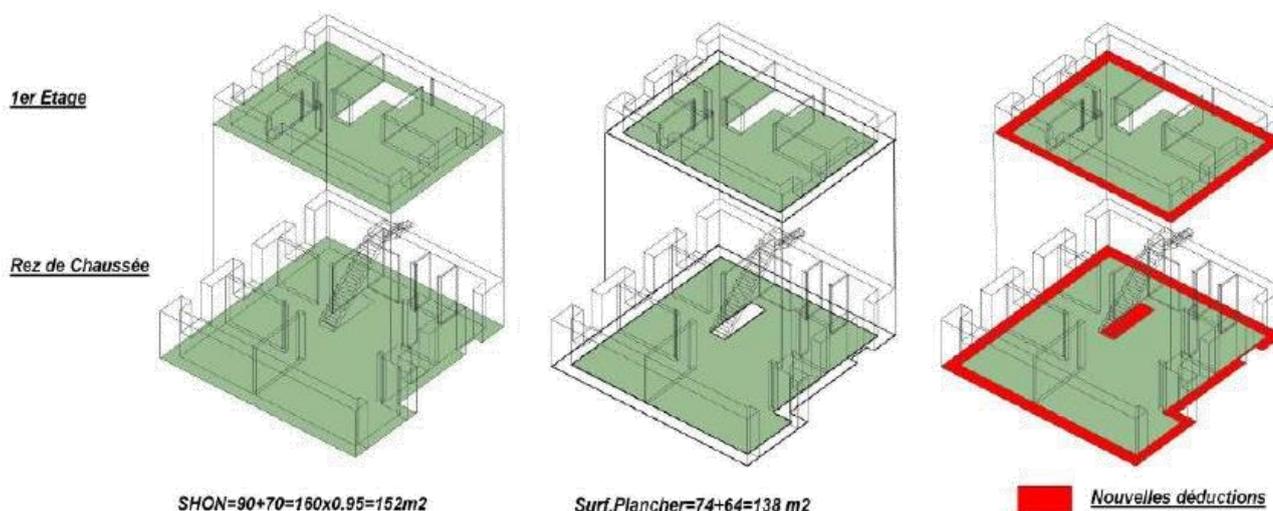
des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Qu'est-ce que la surface de plancher ?

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension. Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.



Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par:

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collective ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Article 8 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, elle sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme.

Article 9 – Ouvrages techniques spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de surface de plancher 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, cabines téléphoniques, postes de refoulements...) d'intérêt public ou collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer adopté en date du 10 février 2006.

Article 10 – Principe de réciprocité

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers. »

Article 11 : Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « *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 au 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 préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.* » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régionale de l'Archéologie, campus de Beaulieu
6 rue du Chapitre
35042 RENNES CEDEX

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Les articles L. 523-1, L523-4, L523-8, L522-5, L522-4, L531-14, R523-1 à R523-14 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

Concernant la protection du patrimoine archéologique, sont également à prendre en compte :

- l'article L122-1 du code de l'environnement

- l'article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

Article 12 : prise en compte des boisements

- 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.
- Dans les espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'urbanisme), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L 421-4.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitre Ier et II du titre Ier, livre III du code forestier.
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du Code Forestier,
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

Article 13 : prise en compte des éléments de paysage à protéger

- Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable en mairie. Il leur sera fait application des articles 13 des règlements applicables à chaque secteur et des dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les haies, boisements et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° doivent être pris en compte dans le permis de construire et pour tout dossier lié au droit des sols. Ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement.
- Les éléments visibles, les vestiges non visibles et le tracé supposé du « Mur du Roy » répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être préservés et pris en compte dans les permis de construire et pour tout dossier lié au droit des sols. Ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement.

Article 14 : Application R 123-10-1 - Division

Le présent règlement s'oppose à ce 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 soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Article 15 : Energies renouvelables

Des dérogations aux présentes règles d'urbanisme peuvent être autorisées par les services compétents pour les constructions et installations présentant des dispositifs d'énergie renouvelable sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement existant.

Article 16 : Dispositions spécifiques

□ Applications particulières de la loi littoral

La commune de Sarzeau étant assujettie aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est donc spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.
- Toutefois, hors des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.
Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.

□ Prise en compte de la bande des 100 mètres

Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics 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 des énergies renouvelables, sont interdits

□ Prise en compte des cônes de vue

A l'intérieur des cônes de vue identifiés dans le rapport de présentation, il devra être respecté les dispositions suivantes :

- Les constructions ou extensions de constructions éventuellement autorisées ne doivent pas créer un effet d'écran depuis les voies et zones urbanisées vers la mer.
- La hauteur des clôtures opaques est limitée à 1 mètre.
- Sur les parcelles concernées, la plantation d'arbres de haute tige n'est pas autorisée et de manière générale, les plantations ne doivent pas créer un effet écran depuis les voies et zones urbanisées en direction de la mer.

□ Prise en compte de la préservation des zones humides

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage en tant que zone humide à préserver, sont interdits, sauf mesures compensatoires réglementaires proposées en accord avec les services de la police de l'eau (mesures compensatoires réglementaires définies en particulier aux articles L411-2 et R 241 du Code de l'environnement):

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus ci-après.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, les créations de plans d'eau.

Dans ces secteurs peuvent être autorisés :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - à la lutte contre les inondations
 Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni

cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de découverte du milieu,

- b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

❑ **Prise en compte du risque de submersion marine en attente du Plan de Prévention des Risques Littoraux :**

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage au titre de la submersion marine,

- Il devra être respecté la disposition de la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux – secteurs indiqués en risque submersion cote +0,60 au plan de zonage.
- Toutes constructions ou installations seront interdites sauf prescriptions particulières dans le cadre du PPRL en zone d'aléa fort
- Dans les zones concernées par un aléa faible à moyen, l'autorisation de construire devra être assortie de prescriptions de mesures constructives en vue de la réduction de la vulnérabilité, ou de recommandations.

❑ **Prise en compte des sentiers du PDIPR et plan vélo :**

Les aménagements, constructions, installations ou opérations d'aménagement doivent garantir le maintien des continuités de sentiers existants présentés en annexe 5g du dossier de PLU. Une modification du tracé existant pourra être acceptée dès lors que la continuité est assurée.

Article 17 : prise en compte des cours d'eau

Dans les zones A et N, toute construction est interdite sur une bande de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau à l'exception des aménagements publics.

Article 18 : défense - incendie

D'une manière générale, pour être constructible, un terrain devra bénéficier d'une défense incendie à proximité, présentant des caractéristiques techniques adaptées à l'importance de l'opération et appropriées aux risques.

Zones d'habitation

Toutefois, dans les zones rurales, si le risque est particulièrement faible, la distance de protection de certains hydrants pourra être étendue après accord du SDIS.

Zones industrielles ou artisanales

La défense extérieure contre l'incendie sera assurée par des bouches ou poteaux d'incendie conformes aux normes, implantés tous les 200 m maximum en quinconce sur les voies praticables et piqués directement sur une canalisation assurant un débit adapté au risque à défendre défini en accord avec les sapeurs-pompiers. De plus, le SDIS est susceptible de demander une augmentation du nombre de ces poteaux et un débit simultané et nécessaire sur plusieurs d'entre eux en fonction des risques particuliers.

Etablissements recevant du public

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques adaptées à l'importance de l'établissement et appropriée aux risques.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES " U "

CHAP 1. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uaa – Uab – Uac

**CHAP 2. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uba – Ubb – Ubc – Ubd – Ubh –
Ubh* ET SOUS SECTEURS Ubhr – Ubhr***

CHAP 3. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ue

CHAP 4. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Up

CHAP 5. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ut

CHAP 6. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uz ET SOUS SECTEUR Uzc

Chapitre 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS

Uaa – Uab – Uac

Le secteur Ua est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu dans l'agglomération et les villages. Il intègre l'ensemble des activités et fonctions urbaines compatibles avec l'habitat. Le secteur Ua peut se situer en Espaces Proches du Rivage.

Il comprend les sous-secteurs :

- **Uaa** correspondant au centre ancien de Sarzeau Bourg
- **Uab** correspondant aux centres anciens des agglomérations et des villages de Saint Colombier – Le Duer – Saint-Martin/Fourvenay – Le Logeo/ Kerassel – Saint Jacques/ Trevenaste/ Le Rohaliguen – Landrezac – Penvins – Banastère – Kerguet – Sarzeau – Spernec - Kertessier.
- **Uac** correspondant à la périphérie du centre ancien de Sarzeau bourg

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppressions de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7° sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux ou constructions impactant les zones humides sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.
- L'édification des clôtures sur voie est soumise à déclaration préalable.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Bande Littorale des 100 mètres :

Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics 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 des énergies renouvelables, sont interdits.

I. Sont interdits:

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes, sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.
- les abris de jardin, avant l'édification du bâtiment principal.
- les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à un mètre.
- les exhaussements et affouillements de terrain de plus de 0.50 m de hauteur sauf dans le cas d'une autorisation liée à l'occupation du sol

- le changement de destination des locaux commerciaux est interdit dans le périmètre précisé en annexe 7 du présent règlement.

ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I. Sont admis notamment:

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements publics et d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les lotissements à usage d'activités compatible avec l'habitat,
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les constructions en sous sol ne seront autorisées que dans la mesure où elles peuvent être raccordées gravitairement aux réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales ou à l'aide de dispositifs permettant leur raccordement après avis motivé des services gestionnaires.

II. Sont admis sous réserve:

- l'extension ou la transformation d'activités ou de constructions existantes les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les nuisances que peut présenter leur exploitation,

III. Pour les opérations de plus de 5 logements, il est exigé:

- Dans l'emprise de l'unité foncière de l'opération :

- La réalisation d'un pourcentage de 20% de la surface plancher de l'ensemble de l'opération en logements aidés de type PLAI – PLUS ou PLS dont au moins 50% de logements conventionnés de type PLAI et PLUS.

•

- Hors emprise de l'unité foncière de l'opération :

- Par dérogation et en dehors des agglomérations de Brillac, St Colombier, Sarzeau et du village de Kerguet, il peut être autorisé la réalisation des programmes de logements aidés hors emprise foncière de l'opération à la condition que :
 - le taux de surface de plancher soit de 25% aux mêmes conditions que précité
 - que l'emprise proposée pour la réalisation des logements aidés soit située dans les agglomérations de Brillac – Sarzeau- St Colombier et du village de Kerguet.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou risque à la circulation publique. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

II. 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. 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 d'adduction d'eau.

II. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

L'utilisation d'un système de gestion, de récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée (Ex : cuve de rétention, etc.)

c. Norme de rejet et de rétention des eaux pluviales

Norme d'imperméabilisation et de rétention des eaux pluviales :

- Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zones urbanisées est de :
 - 0.50 pour les maisons individuelles

- 0.80 pour les immeubles collectifs, l'habitat intermédiaire, l'habitat groupé où l'habitat ancien en secteur Ua.

En cas de construction nouvelle, il faut prévoir une rétention à la parcelle dès que la surface d'imperméabilisation de construction est supérieure à 100 m² dans les conditions suivantes :

- Pour les constructions existantes seule la surface de l'extension sera prise en compte.
- Pour les abris de jardin construits en dépendance de moins de 20 m² et les piscines non couvertes, aucune rétention ne sera exigée.
- Pour les permis d'aménager ayant obtenu une autorisation Loi sur l'Eau préalable imposant un bassin de rétention pour l'opération, une rétention à la parcelle ne sera pas imposée.

La base de calcul est la suivante :

1/ Calcul du volume à stocker

- Pluie décennale = volume à stocker de référence $V = S \times 0.02$
 - V : volume à stocker
 - S : Surface imperméabilisée à construire

2/ Calcul du débit de fuite

- Débit de fuite $Q_f = S \times 0.001$
 - Q_f : Débit de fuite
 - S : Surface imperméabilisée à construire

Exemple :

Pour une surface imperméabilisée de 200 m² en zone urbanisée (bâti+terrasse+accès véhicule..) :

$V = 200 \times 0.02 = 4 \text{ m}^3$	= Volumétrie du stockage demandé à la parcelle
$Q_f = 200 \times 0.001 = 0,2 \text{ L/s}$	= Rejet au réseau

III. EDF ET TELECOMMUNICATION

Les coffrets techniques individuels seront implantés sur la limite privative ouvrant sur la voie, ou intégrés à la clôture lorsqu'elle existe.

Dans les opérations à créer, les réseaux E.D.F., et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

En sous-secteur Uaa et Uab sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite d'emprise de voie soit réalisée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur de 2.00 mètres, réalisée en maçonnerie enduite ou de pierres de type local, montage appareillage opus ou de tradition locale, ou par une clôture composée d'un muret de 1.00 mètre maximum de hauteur surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant pas dépasser 2 mètres.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou pour respecter un alignement existant.

En sous-secteur Uac sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies ou à une distance maximale de 5 mètres pour les constructions le long des voies publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

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

En sous-secteurs Uaa – Uab et Uac, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 mètres sauf pour les constructions existantes ayant une implantation inférieure. En ce cas, la distance d'implantation ne pourra être réduite que pour la pose d'isolation par l'extérieur.

Toute saillie est interdite au-delà de la limite séparative ainsi que dans la marge de recul minimum des 2 mètres pour les constructions neuves. Aucune nouvelle saillie ne pourra pas non plus être réalisée dans la marge de recul des 2 mètres pour le bâti existant.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égoût de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

Les bâtiments publics ne sont pas concernés par les dispositions du présent article.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions en **sous-secteur Uaa et Uab** sera limitée au gabarit de la construction existante. Pour les constructions neuves la hauteur sera limitée au gabarit de la construction voisine la plus haute.

En **sous-secteur Uac** la hauteur maximale est limitée à R+3+combles soit :

- 12 mètres au point le plus haut de la construction.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Protection du patrimoine bâti

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, en secteurs Uaa et Uab.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à

démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées:

a) Restauration

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation d'un projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone ou du secteur.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan,...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions nouvelles comportant un garage en sous-sol, un pignon et, des pignons largement percés et, d'une manière générale, toute disposition architecturale étrangère en forme ou en volume avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

En l'absence de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, ou aux franges des villages existants, les constructions devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.

En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables, des écrans végétaux, ou des bosquets judicieusement plantés, répondant aux essences visées à l'annexe 6 devront être impérativement plantés afin de masquer la construction.

Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les façades principales.

2. Matériaux de façade

- Les matériaux et les couleurs utilisés pour les façades devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement existant ;
- Les matériaux de façade seront la pierre ou l'enduit, ou des systèmes de vêtements isolants qui peuvent s'intégrer dans le secteur;
- Dans le cas de la pierre et des constructions neuves, le montage devra être réalisé avec des moellons, le placage étant interdit, il sera réalisé avec un calepinage de type local.
- Dans le cas des enduits, ils seront réalisés soit à la chaux aérienne ciment blanc et au sable qui donnera le ton de l'enduit, soit par des produits manufacturés reprenant la couleur et la texture des enduits traditionnels (aspect lisse).
- Les bardages sont interdits sur le bâti ancien en pierres.
- Dans le cadre des dispositions en faveur du développement durable et des renforcements d'isolants par des vêtements extérieurs, celles-ci seront autorisées avec des couleurs identiques aux enduits précités.

3. Ouvertures

- Les percements seront de formes rectangulaires plus hautes que larges. Toutefois, les portes d'entrée et les fenêtres pourront être composées avec des linteaux droits, cintrés ou arrondis, selon la typologie locale.
- La largeur des portes fenêtres et baies n'excédera pas 1.60 m. Toutefois, pour les façades non visibles depuis l'espace public, une largeur supérieure pourra être admise

4. Toitures

- Pour les toitures en ardoises naturelles, la pente des toitures couvrant le bâtiment principal devra être cohérente avec le matériau et respecter la volumétrie du bâti existant.
- Les châssis de toit seront obligatoirement encastrés,

Matériaux

- Seuls l'ardoise naturelle, le zinc, ou des matériaux d'aspect similaire sont admis,
- Les toitures en chaumes ou en roseau peuvent être autorisées,
- Les bardages en ardoise sont interdits.
- Les toitures des constructions visibles depuis l'espace public seront obligatoirement réalisées en ardoise naturelles, à l'exception :
 - des constructions présentant des toitures terrasses
 - des vérandas de moins de 20 m²
 - des abris de piscines
 - des constructions à destination d'activité économique (commerces, services, tertiaires, Bureaux...)

A condition de bien s'intégrer dans leur environnement urbain.

Lucarnes

- Les dimensions maximales de la lucarne sont 1.35 m de large sur 1.80 m de hauteur.
- Le nombre de châssis ou de lucarnes ne pourra être supérieure au nombre de travées de baies de la façade concernée.
- Le châssis et lucarnes seront situés soit dans l'axe des baies soit dans l'axe des trumeaux et ne pourront être accolés.
- Les châssis à projection ne pourront former dans le même plan ou dans deux plans différents une verrière.

Couvertures à la Mansard

- Les couvertures à la Mansard sont autorisées en secteurs **Uaa**.
- Dans ce cas, la pente de couverture pourra atteindre 80° sur une hauteur ne dépassant pas 1.50 m au-dessus de l'égout de toiture, La partie supérieure de la couverture jusqu'au faîtage aura une pente comprise entre 25° et 30°.
- Ce type de couverture doit s'inscrire et s'intégrer dans le style architectural avoisinant.

Les toitures terrasses:

Les toitures dites en terrasses ou à très faibles pentes sont autorisées pour les bâtiments à usage (d'équipement public et d'intérêt collectif), les immeubles collectifs ; les commerces, les bureaux, les activités de services, les activités tertiaires.

- Les toitures terrasses sont autorisées en secteurs **Uaa – Uab** pour les volumes de liaisons entre deux bâtiments et pour les dépendances.

5. Constructions annexes et dépendances

- Les dépendances supérieures à 40 m², doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale et d'aspect similaire.
- Les dépendances de moins de 40 m² pourront être réalisées en bois, couvertes par une toiture couleur ardoise ou par une toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

- Les constructions annexes aux constructions sous forme d'appentis pourront avoir une pente de toiture plus faible que le bâti principal, elles pourront être réalisées en toitures terrasses sous réserve de bonne intégration dans leur environnement.

6. Construction de faible emprise

- Les ouvrages de faibles emprises et les lucarnes ne sont pas concernés par ces règles.

Cheminées :

- Les souches de cheminées prolongeront les axes des pignons ou des murs de refends ; Leur largeur sera en général supérieur à 1 mètre,

Panneaux solaires

- L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés (exemple pour la toiture ardoise).

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- Dans les zones Uac, la construction projetée devra respecter le style architectural de la région et devra s'intégrer au volume bâti environnant.
- Dans le cas d'extension ou de restauration de constructions existantes (bâtiment principal, constructions annexes indépendantes ou non), celle-ci s'effectuera en harmonie avec leur caractère d'origine, les pentes des toitures et les matériaux de couverture seront adaptés à l'opération.

7. Clôtures

En zones Uaa, Uab et Uac, un travail d'harmonisation des clôtures et des haies est fondamental. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

Les clôtures sur rue ou sur voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Clôtures sur voie privée ou publique

- Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,
- En secteur Uaa, la hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres, en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes,
- En secteur Uab et Uac, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.50 mètre : murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses, des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1.50 mètre.
- Les murs de pierres naturelles de pays, en prévoyant la gestion des eaux pluviales d'1m50.
- Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents. Les bâches plastiques sont interdites

Clôture en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre, sauf pour les clôtures réalisées en continuité de clôtures existantes ayant une hauteur supérieure.

- Les clôtures en limites séparatives ne correspondant pas à un alignement sur voie peuvent répondre au type des clôtures sur voies suivantes :
- Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,
- Murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses non ajourées, des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1.80 mètre.
- Les murs de pierres naturelles de pays, ou enduit de couleur similaire à la construction principale, en prévoyant la gestion des eaux pluviales.

- Les clôtures en bois non ajourées en bois d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ainsi que les clôtures en grillage doublées de brande dans la limite de 1.80 mètre de hauteur,
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaing apparents, les bâches plastiques sont interdites.

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

Portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

ARTICLE Ua 12 - 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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en cohérence avec la liste indicative proposée en annexe 6 du présent règlement.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200.m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

Chapitre 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uba - Ubb - Ubc - Ubd - Ubh – Ubh* - Ubhr – Ubhr*

Le secteur Ub est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels, en extension d'urbanisation des centres anciens des agglomérations, des villes et des zones urbanisées. Le secteur Ub peut se situer en Espaces Proches du Rivage.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Uba, Ubb**, correspondant aux secteurs d'extension urbaine des agglomérations et des villages,
- **Ubc**, correspondant aux secteurs des centres de vacances
- **Ubd** correspond au front de mer de Saint Jacques
- **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU, le sous-secteur Ubhr correspond aux secteurs de bâti ancien des secteurs urbanisés.
- **Ubh* et Ubhr*** correspondant aux secteurs déjà urbanisés identifiés dans le SCOT Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, le sous-secteur Ubhr* correspond aux secteurs de bâti ancien au sein des secteurs déjà urbanisés.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7° sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux ou constructions impactant les zones humides sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Bande Littorale des 100 mètres (secteurs Uba, Ubb, Ubc et Ubd) :

Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics 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 des énergies renouvelables, sont interdits.

I. Sont interdits en secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubh et Ubhr :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes, sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.
- les abris de jardin, avant l'édification du bâtiment principal.
- les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à un mètre.

- les exhaussements et affouillements de terrain de plus de 0.50 m de hauteur sauf dans le cas d'une autorisation liée à l'occupation du sol
- La réalisation de sous-sols est interdite dans les secteurs à risques d'inondation ou de submersion.

I. Sont interdits en secteurs Ubh* et Ubhr* :

- Les occupations du sol non autorisées à l'article Ub2.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubh et Ubhr :

I. Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation, hôteliers, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services.
- les lotissements à usage d'habitation,
- les lotissements à usage d'activités,
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article Ub1. Ils seront soumis à autorisation.

II. Sont admis sous réserve :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- le stationnement de caravanes durant la période estivale pour une durée inférieure à 3 mois dans la limite d'une caravane par unité foncière.
- Les sous-sols pourront être autorisés hors secteurs à risques sous réserve que l'évacuation des eaux usées et eaux pluviales soit possible gravitairement dans les réseaux collectifs.

III. Pour les opérations de plus de 5 logements, il est exigé:

- Dans l'emprise de l'unité foncière de l'opération :

- La réalisation d'un pourcentage de 20% de la surface plancher de l'ensemble de l'opération en logements aidés de type PLAI – PLUS ou PLS dont au moins 50% de logements conventionnés de type PLAI et PLUS.

- Hors emprise de l'unité foncière de l'opération :

- Par dérogation et en dehors des agglomérations de Brillac, St Colombier, Sarzeau et du village de Kerguet, il peut être autorisé la réalisation des programmes de logements aidés hors emprise foncière de l'opération à la condition que :
 - le taux de surface de plancher soit de 25% aux mêmes conditions que précité
 - que l'emprise proposée pour la réalisation des logements aidés soit située dans les agglomérations de Brillac – Sarzeau- St Colombier et du village de Kerguet.

IV. Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En secteurs Ubh et Ubhr :**I. Sont admis :**

- Les extensions bâtementaires des constructions déjà existantes et les annexes accolées à la construction principale (garage, abri de jardin et piscine non couverte).

II. Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En secteurs Ubh* et Ubhr* :**I. Sont admis :**

- **Au sein du périmètre bâti, en dehors des espaces proches du rivage** : les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, à la condition que ces constructions et installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

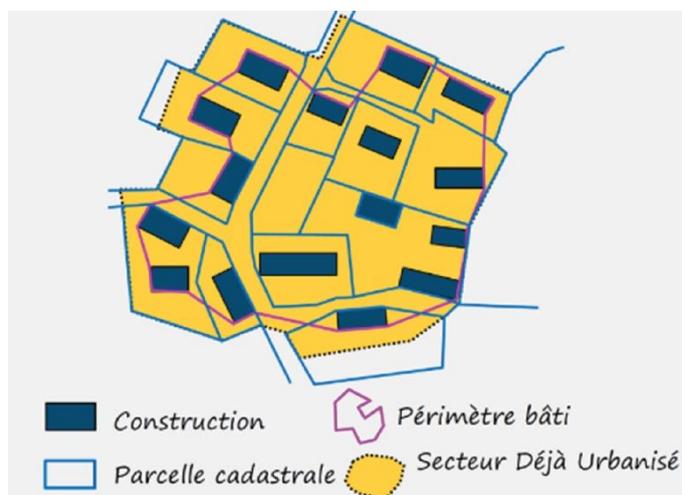
Une préservation de la trame végétale et des éléments naturels et patrimoniaux est à prendre en compte dans les projets.

- **En dehors du périmètre bâti** : les extensions des constructions existantes et les annexes accolées à la construction principale (garage, abri de jardin...)

Les installations et constructions ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant, elles doivent être adaptées aux contextes de manière à conserver les caractéristiques paysagères, environnementales et urbaines.

Une préservation de la trame végétale et des éléments naturels est prendre en compte dans les projets.

Le périmètre bâti est le périmètre défini par le contour des constructions périphériques existantes et formant un ensemble continu dans un noyau bâti (au mur près de ces constructions).

**II. Rappels :**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du gestionnaire de l'itinéraire de son débouché sur la voie publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages, réparation automobile...) ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomérations, des routes expresses et itinéraires importants. Le nombre d'accès sur voie publique peut être limité pour des raisons de sécurité.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, station-service, réparation automobile ...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

II. 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

II. 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 d'adduction d'eau

III. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation d'un système de gestion, de récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée (Ex : ouvrage de rétention, etc.)

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation à créer, un réseau de collecteurs devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c. Norme de rejet et de rétention des eaux pluviales

Norme d'imperméabilisation et de rétention des eaux pluviales :

-Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zones urbanisées est de :

- 0.50 pour les maisons individuelles
- 0.80 pour les immeubles collectifs, l'habitat intermédiaire, l'habitat groupé

En cas de construction nouvelle, il faut prévoir une rétention à la parcelle dès que la surface d'imperméabilisation de construction est supérieure à 100 m² dans les conditions suivantes :

- **Pour les constructions existantes seule la surface de l'extension sera prise en compte.**
- **Pour les abris de jardin construits en dépendance de moins de 20 m² et les piscines non couvertes, aucune rétention ne sera exigée.**
- **Pour les permis d'aménager ayant obtenu une autorisation Loi sur l'Eau préalable imposant un bassin de rétention pour l'opération, une rétention à la parcelle ne sera pas imposée.**

La base de calcul est la suivante :

1/ Calcul du volume à stocker

- **Pluie décennale = volume à stocker de référence $V = S \times 0.02$**
 - **V : volume à stocker**
 - **S : Surface imperméabilisée à construire**

2/ Calcul du débit de fuite

- **Débit de fuite $Q_f = S \times 0.001$**
 - **Q_f : Débit de fuite**
 - **S : Surface imperméabilisée à construire**

Exemple :

Pour une surface imperméabilisée de 200 m² en zone urbanisée (bâti + terrasse + accès véhicule..) :

$$V = 200 \times 0.02 = 4 \text{ m}^3 \quad = \text{Volumétrie du stockage demandé à la parcelle}$$

$$Q_f = 200 \times 0.001 = 0,2 \text{ L/s} \quad = \text{Rejet au réseau}$$

IV. EDF et TELECOMMUNICATION

Les coffrets techniques individuels seront implantés sur la limite privative ouvrant sur la voie, ou intégrés à la clôture lorsqu'elle existe.

A l'intérieur des opérations à créer, les réseaux E.D.F. et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite des voies et emprises publiques ou à 2 mètres minimum, à l'exception du garage dont le recul ne pourra être inférieur à 5 mètres de l'alignement lorsque l'accès se fait directement par la voie.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

En bordure du domaine public maritime, les constructions doivent respecter la marge de recul minimale portée aux documents graphiques.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (station – service, garages, ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées en tout point 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 2 mètres.

Les constructions couvertes par une toiture à une seule pente ne peuvent jouxter les limites séparatives que dans la mesure où la hauteur du mur édifié sur cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur.

Les dépendances de moins de 20 m² pourront être implantées à l'arrière de la construction principale sans condition d'implantation sous réserve d'une bonne intégration.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6.00 m.

Toutefois cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

Les bâtiments publics ne sont pas concernés par les dispositions du présent article.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas règlementée.
- Le coefficient d'emprise au sol est fixé comme suit :

SECTEURS	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement
Uba	20% (vingt pour cent)	25% (vingt cinq pour cent)
Ubb	30% (trente pour cent)	50% (cinquante pour cent)
Ubc	10% (dix pour cent)	15% (quinze pour cent)
Ubd	40% (quarante pour cent)	50% (cinquante pour cent)

Ubh – Ubh*	20% (vingt pour cent)	25% (vingt cinq pour cent)
Ubhr – Ubhr*	Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale	

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, se reporter à l'article 14 des Dispositions Générales du présent règlement.

Pour les opérations à créer, les plans de composition et de division parcellaire des ensembles à usage d'habitation, devront indiquer, au moyen d'une trame les parties des parcelles où l'implantation des constructions (et leurs extensions ou annexes) est admise ou éventuellement, à l'inverse, celles où l'implantation est interdite.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle)
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture terrasse).

est fixée comme suit :

SECTEUR ET SOUS-SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTERE
Uba – Ubc – Ubh – Ubh*	4.00 m	9.00 m	4.00 m
Ubb	6.00 m	11.00 m	4.00 m
Ubd	6.00 m	11.00 m	4.00 m
Ubhr – Ubhr*	Hauteur maximum du gabarit voisin le plus haut en limite séparative		

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

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 0.50 m, au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction, sauf prescriptions spécifiques pour les zones à risques submersion ou inondations.

Pour les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée dans le tableau, la hauteur des extensions pourra être identique à celle du bâtiment sur lequel celle-ci s'appuie.

Dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ne peuvent ~~jouster~~ s'implanter que les constructions dont la hauteur de toiture ne dépasse pas :

- 3.00 mètres à l'égout
- ou 3.50 mètres à l'acrotère
- et 7.50 mètres au faîtage

ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouster une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur le fonds voisin.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR

A. Prescriptions particulières pour les zones Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubh et Ubh*

- Dans les zones Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubh et Ubh*, la construction projetée devra respecter le style architectural de la région et devra s'intégrer au volume bâti environnant.
- Dans le cas d'extension ou de restauration de constructions existantes (bâtiment principal, constructions annexes indépendantes ou non), celle-ci s'effectuera en harmonie avec leur caractère d'origine, les pentes des toitures et les matériaux de couverture seront adaptés à l'opération.

- **Lucarnes**

- **Lucarnes traditionnelles :**

Les constructions de type traditionnel présentant des lucarnes devront s'inspirer des modèles de lucarnes proposées à l'annexe 3 du présent règlement écrit.

Les dimensions maximales de la lucarne sont ~~4.20~~ 1.35 m de large sur 1.80 m de hauteur.

Le nombre de châssis ou de lucarnes ne pourra être supérieur au nombre de travées de baies de la façade concernée.

Sauf dispositions techniques architecturales justifiées, le châssis et lucarnes seront situés soit dans l'axe des baies soit dans l'axe des trumeaux et ne pourront être accolés.

- **Lucarnes contemporaines :**

Par définition, la lucarne est un élément de petite dimension : la largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère fixées par le PLU.

Le type de lucarne rentrante ou sortante des toitures ne pourra excéder 1/3 de la longueur de la façade sur laquelle elle s'appuie.

- **Châssis :**

Le nombre de châssis ne pourra être supérieur au nombre de travées de baies de la façade concernée.

Sauf dispositions techniques architecturales justifiées, les châssis seront situés soit dans l'axe des baies soit dans l'axe des trumeaux et ne pourront être accolés.

- **Le nombre total de châssis et de lucarnes :**

Il ne pourra être supérieur au nombre d'ouvertures de la façade du Rez-de-Chaussée.

B. Clôtures

Pour toutes les zones Ub, un travail d'harmonisation des clôtures et des haies est fondamental. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

Les clôtures sur rue ou sur voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Clôtures sur voie privée ou publique

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.50 mètre sauf pour les clôtures réalisées en continuité de clôtures existantes ayant une hauteur supérieure.

- Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètre :
 - ✓ Murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses ajourées des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre.
 - ✓ Clôture avec talus ou soubassement servant de soutènement d'une hauteur maximale de 25 cm surmonté de lisses ajourées, de grilles, de grillages. L'utilisation de ce type de clôture permettra de retenir la terre. Le soubassement servant de soutènement sera constitué en béton teinté dans la masse, de couleur sombre.
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites, les bâches plastiques sont interdites.

Clôture en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre, sauf pour les clôtures réalisées en continuité de clôtures existantes ayant une hauteur supérieure.

- Les clôtures en limites séparatives ne correspondant pas à un alignement sur voie peuvent répondre au type des clôtures sur voies précédemment décrites suivantes :
- Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 mètre :
 - ✓ Murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses non ajourées l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.
 - ✓ Clôture avec talus ou soubassement servant de soutènement d'une hauteur maximale de 25 cm surmonté de lisses non ajourées, de grilles, de grillages. L'utilisation de ce type de clôture permettra de retenir la terre. Le soubassement servant de soutènement sera constitué en béton teinté dans la masse, de couleur sombre.
- Les clôtures en bois non ajourées d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ainsi que les clôtures en grillage doublées de brande ou de haies végétalisées dans la limite de 1.80 mètre de hauteur,
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, les bâches plastiques sont interdites,

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local. Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

Portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

C. Protection du patrimoine bâti en secteurs Ubhr et Ubhr*

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

Les dispositions suivantes devront être respectées:

a) Restauration

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc..).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation d'un projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone ou du secteur.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan,...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions nouvelles comportant un garage en sous-sol, un pignon et, des pignons largement percés et, d'une manière générale, toute disposition architecturale étrangère en forme ou en volume avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

En l'absence de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, ou aux franges des villages existants, les constructions devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement

En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables, des écrans végétaux, ou des bosquets judicieusement plantés, répondant aux essences visées à l'annexe 6 devront être impérativement plantés afin de masquer la construction.

Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les façades principales.

1. Matériaux de façade

- Les matériaux et les couleurs utilisés pour les façades devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement existant ;
- Les matériaux de façade seront la pierre ou l'enduit, ou des systèmes de vêtements isolants qui peuvent s'intégrer dans le secteur;
- Dans le cas de la pierre et des constructions neuves, le montage devra être réalisé avec des moellons, le placage étant interdit, il sera réalisé avec un calepinage de type local.
- Dans le cas des enduits, ils seront réalisés soit à la chaux aérienne ciment blanc et au sable qui donnera le ton de l'enduit, soit par des produits manufacturés reprenant la couleur et la texture des enduits traditionnels (aspect lisse).
- Les bardages sont interdits sur le bâti ancien en pierres.
- Dans cadre des dispositions en faveur du développement durable et des renforcements d'isolants par des vêtements extérieures, celles-ci seront autorisées avec des couleurs identiques aux enduits précités.

2. Ouvertures

- Les percements seront de formes rectangulaires plus hautes que larges. Toutefois, les portes d'entrée et les fenêtres pourront être composées avec des linteaux droits, cintrés ou arrondis, selon la typologie locale.
- La largeur des portes fenêtres et baies n'excédera pas 1.60 m. Toutefois, pour les façades non visibles depuis l'espace public, une largeur supérieure pourra être admise.

3. Toitures

- Pour les toitures en ardoises naturelles, la pente des toitures couvrant le bâtiment principal devra être cohérente avec le matériau et respecter la volumétrie du bâti existant.
- Les châssis de toit seront obligatoirement encastrés,

Matériaux

- Seuls l'ardoise naturelle, le zinc, ou des matériaux d'aspect similaire sont admis,
- Les toitures en chaume ou en roseau peuvent être autorisées,
- Les bardages en ardoise sont interdits.
- Les toitures des constructions visibles depuis l'espace public, à l'exception :
 - des constructions présentant des toitures terrasses

- des vérandas de moins de 20 m²
- des abris de piscines

seront obligatoirement réalisées en ardoises naturelles.

Lucarnes

- Les dimensions maximales de la lucarne sont 1.35 m de large sur 1.80 m de hauteur.
- Le nombre de châssis ou de lucarnes ne pourra être supérieur au nombre de travées de baies de la façade concernée.
- Les châssis et lucarnes seront situés soit dans l'axe des baies soit dans l'axe des trumeaux et ne pourront être accolés.
- Les châssis à projection ne pourront former dans le même plan ou dans deux plans différents une verrière.
- Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture. Les châssis de toit situés près des faitages sont proscrits.

Couvertures à la Mansard

- Les couvertures à la Mansard sont autorisées
- Dans ce cas, la pente de couverture pourra atteindre 80° sur une hauteur ne dépassant pas 1.50 m au-dessus de l'égout de toiture, La partie supérieure de la couverture jusqu'au faitage aura une pente comprise entre 25° et 30°.
- Ce type de couverture doit s'inscrire et s'intégrer dans le style architectural avoisinant.

Les toitures - terrasses:

- Les toitures dites en terrasse ou à très faibles pentes sont autorisées pour les bâtiments à usage (d'équipement public et d'intérêt collectif), les immeubles collectifs ;
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes de liaisons entre deux bâtiments et pour les dépendances.

4. Constructions annexes et dépendances

- Les dépendances supérieures à 40 m², doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale et d'aspect similaire.
- Les dépendances de moins de 40 m² pourront être réalisées en bois, couvertes par une toiture couleur ardoise ou par une toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les constructions annexes aux constructions sous forme d'appentis pourront avoir une pente de toiture plus faible que le bâti principal, elles pourront être réalisées en toitures terrasses sous réserve de bonne intégration dans leur environnement.

5. Construction de faible emprise

- Les ouvrages de faible emprise et les lucarnes ne sont pas concernés par ces règles.

Cheminées :

- Les souches de cheminées prolongeront les axes des pignons ou des murs de refends ; Leur largeur sera en général supérieure à 1 mètre,

Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés (exemple pour la toiture ardoise).

ARTICLE Ub 12 - 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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1),

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en cohérence avec la liste indicative d'interdiction proposée en annexe 6 du présent règlement.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs hors voirie (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant : 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

Chapitre 3 – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ue

Le secteur Ue est destinée à accueillir les équipements publics et d'intérêt collectif. Il peut se situer en Espaces Proches du Rivage.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7 sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou construction impactant les zones humides sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits:

- la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois.
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I. Sont admis :

- Toutes les constructions et installations d'équipements publics et d'intérêt collectif compatibles avec leur environnement.

II. Sont admis sous réserve :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installations du secteur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du gestionnaire de l'itinéraire de son débouché sur la voie publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II. 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. 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 d'adduction d'eau

II. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le coefficient d'imperméabilisation est de 0.80.

En cas de construction nouvelle, il faut prévoir une rétention à la parcelle dès que la surface d'imperméabilisation de construction est supérieure à 100 m² dans les conditions suivantes :

- Pour les constructions existantes seule la surface de l'extension sera prise en compte.
- Pour les abris de jardin , les locaux techniques, construits en dépendance de moins de 20 m² aucune rétention ne sera exigée.
- Pour les permis d'aménager ayant obtenu une autorisation Loi sur l'Eau préalable imposant un bassin de rétention pour l'opération, une rétention à la parcelle ne sera imposée.

La base de calcul est la suivante :

1/ Calcul du volume à stocker

- Pluie décennale = volume à stocker de référence $V = S \times 0.02$
 - V : volume à stocker
 - S : Surface imperméabilisée à construire

2/ Calcul du débit de fuite

- Débit de fuite $Q_f = S \times 0.001$
 - Q_f : Débit de fuite
 - S : Surface imperméabilisée à construire

Exemple :

Pour une surface imperméabilisée de 200 m² en zone urbanisée (bâti + terrasse + accès véhicule..) :

$V = 200 \times 0.02 = 4 \text{ m}^3$	= Volumétrie du stockage demandé à la parcelle
$Q_f = 200 \times 0.001 = 0,2 \text{ L/s}$	= Rejet au réseau

III. EDF et TELECOMMUNICATION

Les coffrets techniques individuels seront implantés sur la limite privative ouvrant sur la voie, ou intégrés à la clôture lorsqu'elle existe.

A l'intérieur des opérations à créer, les réseaux E.D.F. et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques ou à une distance minimale de 2 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

En bordure du domaine public maritime, les constructions doivent respecter la marge de recul minimale portée aux documents graphiques.

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

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées en tout point 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 mètres.

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

Sans objet

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE Ue 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en cohérence avec la liste indicative d'interdiction proposée en annexe 6 du présent règlement.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

Chapitre 4 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Up

Le secteur Up est destiné aux activités et installations liées aux activités portuaires. Il peut se situer en Espaces Proches du Rivage.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit en secteur Up est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-7° sont soumis à déclaration préalable.

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

ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Up2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- les constructions à usage hôtelier

ARTICLE Up 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires.

Sont également admises les activités de services aux usagers dont les activités de bar-restaurations.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

II. 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur pour les voies de desserte.

ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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.

Assainissement**a. Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Up 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles peuvent être implantés à la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou en retrait minimum de 2,00 mètres.

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des secteurs Ua – Ub - Au, comptée à l'intérieur de la zone Up et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, 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 5 m.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement ou de stockage de bateau.

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

Sans objet

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter des volumes simples.

Les bâtiments d'activités seront réalisés avec des matériaux d'aspect mat. Les couleurs sont autorisées pour les enseignes – pour souligner la composition architecturale – pour les logos ou pour affirmer un parti architectural, elles devront s'intégrer dans l'environnement.

Les bardages métalliques, les murs enduits, les bardages bois, le verre, l'acier d'aspect mat et tout autre matériau de qualité sont autorisés (vêtue zinc, matériaux composite,...) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les couleurs utilisées seront de teinte neutre à l'exclusion de toutes couleurs criardes. Toutefois, dans le cas de règlements particuliers existants à la date d'approbation du présent PLU, des règles différentes pourront être admises.

En l'absence de règles particulières les enseignes devront être posées sur les bâtiments et ne pas dépasser de l'égout de toiture ou de l'acrotère du bâtiment.

ARTICLE Up 12 - STATIONNEMENT

Les règles sont définies en annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE Up 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

Chapitre 5 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ut

Le secteur Ut est un secteur accueillant des parcs résidentiels de loisirs autorisés à Tréhiat.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-7° sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou constructions impactant les zones humides sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ut2,
- Les exhaussements de terrain de plus de 0.50 m de hauteur sauf dans le cas d'une autorisation liée à l'occupation du sol.
- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'urbanisme,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à un mètre,
- La réalisation de sous-sols est interdite dans les secteurs à risques d'inondation ou de submersion.

ARTICLE Ut 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I. Sont admises :

- les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein-air
- l'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (camp de tourisme et camps de loisirs) pour le secteur de Tréhiat
- les parcs résidentiels de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique pour le secteur de Tréhiat et toutes constructions réglementaires ou réglementairement autorisées dans un parc résidentiel de loisir.
- les installations et travaux divers visés aux paragraphes a et c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme
- les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.
- Les sous-sols pourront être autorisés hors secteurs à risques sous réserve que l'évacuation des eaux usées et eaux pluviales soient possibles gravitairement dans les réseaux collectifs.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE****Accès**

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

ARTICLE Ut 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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.

Assainissement**a. Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le coefficient d'imperméabilisation est de 0.80.

En cas de construction nouvelle, il faut prévoir une rétention à la parcelle dès que la surface d'imperméabilisation de construction est supérieure à 100 m² dans les conditions suivantes :

- Pour les constructions existantes seule la surface de l'extension sera prise en compte.
- Pour les abris de jardin construits en dépendance de moins de 20 m² aucune rétention ne sera exigée.
- Pour les permis d'aménager ayant obtenu une autorisation Loi sur l'Eau préalable imposant un bassin de rétention pour l'opération, une rétention à la parcelle ne sera imposée.

La base de calcul est la suivante :

1/ Calcul du volume à stocker

- Pluie décennale = volume à stocker de référence $V = S \times 0.02$

- V : volume à stocker

- S : Surface imperméabilisée à construire

2/ Calcul du débit de fuite

- Débit de fuite $Q_f = S \times 0.001$

- Q_f : Débit de fuite

- S : Surface imperméabilisée à construire

Exemple :

Pour une surface imperméabilisée de 200 m² en zone urbanisée (bâti + terrasse + accès véhicule..) :

$$V = 200 \times 0.02 = 4 \text{ m}^3$$

= Volumétrie du stockage demandé à la parcelle

$$Q_f = 200 \times 0.001 = 0,2 \text{ L/s}$$

= Rejet au réseau

ARTICLE Ut 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou à une distance minimale de 2 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

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

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées en tout point 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 mètres.

Les constructions couvertes par une toiture à une seule pente ne peuvent jouxter les limites séparatives que dans la mesure où la hauteur du mur édifié sur cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur.

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

Sans objet

ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% (quinze pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 3 mètres à l'égout et 3.50 mètres à l'acrotère
- à 6 mètres au faîtage

ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 prévues, 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.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

1- Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures autorisées est de :

- 1,80 m pour les clôtures en limite séparative et les portails
- 1,50 m en bordure d'emprise publique.

Ces hauteurs sont imposées sauf pour les clôtures réalisées en continuité de clôtures existantes ayant une hauteur supérieure.

Composition des clôtures :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, les talus plantés, doivent être conservées et entretenues.

En création, seules sont autorisées :

- Les murs en pierres sèches d'une hauteur de 1 m maximum

- Les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage implanté à l'arrière de la haie par rapport à l'extérieur de la propriété
- les clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ainsi que les clôtures en grillage doublées de brande dans la limite de 1.80 mètre de hauteur en limite séparative uniquement
- Murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

Pour l'utilisation de végétaux, les dispositions de l'annexe 6 de ce règlement doivent être respectées.

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local. Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

2- Portail :

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture sur laquelle il s'adosse.

ARTICLE Ut 12 - 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.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans l'annexe 1 du présent règlement.

Conformément à l'article L 123-1-2 et L 123-1-3 du code de l'urbanisme, ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres.

Les besoins en stationnement des établissements publics ou privés d'intérêt général peuvent être satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles ou par la mutualisation des stationnements existants en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise en annexe 1 peut être comptabilisée dans un rayon de 500 m autour du projet de construction.

ARTICLE Ut 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être masqués par une haie végétale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en référence aux essences proposées en annexe 6 de présent règlement.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

Chapitre 6 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uz - Uzc

Le secteur Uz est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Il peut se situer en Espaces Proches du Rivage.

Elle comprend le secteur :

- **Uz** destinés aux activités de caractère professionnel, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,
- **Le sous-secteur Uzc** spécifique aux activités commerciales et de services aux particuliers..

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou constructions impactant les zones humides, sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE Uz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Bande Littorale des 100 mètres :

Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics 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 des énergies renouvelables, sont interdits.

I. Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Uz2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- les constructions à usage hôtelier sauf en sous secteur Uzc

ARTICLE Uz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I. Sont admis en secteur Uz:

- les lotissements et constructions à usage d'activités,
- les installations classées soumises à déclaration,
- les constructions à usage d'entrepôts industriels, commerciaux et artisanaux,
- les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services,
- les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif,
- les établissements destinés au transit ou à la vente d'animaux,
- les constructions à usage de loisirs (bowling, dancing,...).

- l'extension de locaux commerciaux de vente aux particuliers existants.

II. En sous-secteur Uz sont admises :

- Les constructions ou installations liées à des activités de commerces ou de services aux particuliers.

III. Sont admis sous réserve :

En secteur Uz et sous-secteur Uz :

- Les logements en secteur d'activités de proximité seront admis uniquement :
 - pour une obligation de surveillance ou de gardiennage ;
 - à condition que leur surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher ;
 - à condition qu'ils soient inclus dans le volume du bâtiment abritant l'activité.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les sous-sols pourront être autorisés hors secteurs à risques sous réserve que l'évacuation des eaux usées et eaux pluviales soient possibles gravitairement dans les réseaux collectifs.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En outre, le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants, aucun nouvel accès, autre que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (stations-service, garages...) ne sera admis, sauf seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire : R.D. 198 pour la zone Uz de Kerblanquet.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à une seule entrée et une seule sortie par propriété au plus.

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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 mètres de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

ARTICLE Uz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et

implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur après traitement et mise en place d'un dispositif d'obturation du réseau sur les secteurs pouvant présenter un risque sur la qualité des rejets.

A l'intérieur des lotissements à créer, il devra être réalisé un réseau collecteur en attente.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le coefficient d'imperméabilisation est de 0.80.

En cas de construction nouvelle, il faut prévoir une rétention à la parcelle dès que la surface d'imperméabilisation de construction est supérieure à 100 m² dans les conditions suivantes :

- **Pour les constructions existantes seule la surface de l'extension sera prise en compte.**
- **Pour les abris de jardin construits en dépendance de moins de 20 m² aucune rétention ne sera exigée.**
- **Pour les permis d'aménager ayant obtenu une autorisation Loi sur l'Eau préalable imposant un bassin de rétention pour l'opération, une rétention à la parcelle ne sera imposée.**

La base de calcul est la suivante :

1/ Calcul du volume à stocker

- **Pluie décennale = volume à stocker de référence $V = S \times 0.02$**
 - **V : volume à stocker**
 - **S : Surface imperméabilisée à construire**

2/ Calcul du débit de fuite

- **Débit de fuite $Q_f = S \times 0.001$**
 - **Q_f : Débit de fuite**
 - **S : Surface imperméabilisée à construire**

Exemple :

Pour une surface imperméabilisée de 200 m² en zone urbanisée (bâti + terrasse + accès véhicule..) :

$$V = 200 \times 0.02 = 4 \text{ m}^3$$

$$Q_f = 200 \times 0.001 = 0,2 \text{ L/s}$$

= Volumétrie du stockage demandé à la parcelle

= Rejet au réseau

ARTICLE Uz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Les constructions devront être implantées à la limite d'emprise des voies et emprises publiques sur autorisation des services compétents ou à 5 mètres minimum sauf indications contraires portées au document graphique.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment :

- lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- pour des raisons techniques afférentes à l'activité

Dans la marge de recul ne seront autorisées que des aires de stationnement paysagées.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages, ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ua – Ub et des secteurs AU, comptée à l'intérieur de la zone Uz et fixée comme suit :

- 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, 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 mètres.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE Uz 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou l'ensemble de parcelles intéressées par le projet.

Dans les lotissements, l'emprise au sol maximale admise pour chaque lot résulte de l'application du coefficient d'emprise au sol sur l'ensemble de l'opération avec répartition sur chaque lot de cette emprise globale.

ARTICLE Uz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 mètres. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités composant des impératifs techniques.

ARTICLE Uz 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les bâtiments d'activités seront réalisés avec des matériaux d'aspect mat. Les couleurs sont autorisées pour les enseignes – pour souligner la composition architecturale – pour les logos ou pour affirmer un parti architectural, elles devront s'intégrer dans l'environnement.

Les bardages métalliques, les murs enduits, les bardages bois, le verre, l'acier d'aspect mat et tout autre matériau de qualité sont autorisés (vêtue zinc, matériaux composite,...) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les couleurs utilisées s'intégreront à l'environnement. Toutefois, dans le cas de règlements particuliers existants la date d'approbation du présent POS, des règles différentes pourront être admises.

Les enseignes devront se conformer aux dispositions du cahier des charges du secteur et de la réglementation en vigueur.

En l'absence de règles particulières les enseignes devront être posées sur les bâtiments et ne pas dépasser de l'égoût de toiture ou de l'acrotère du bâtiment.

➤ **Clôtures**

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de murs bahuts de 1 mètre de hauteur maximale surmontés de grillage simple, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres, ou de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, voire de panneaux rigides de grillage soudé dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en/ parpaings apparents sont interdites,

ARTICLE Uz 12 - 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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

ARTICLE Uz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en cohérence avec la liste indicative de végétaux proposée en annexe 6 du présent règlement.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité répondant à une réelle intégration paysagère.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et justifiées en regard des usages périphériques du bâtiment et en rapport à l'expression architecturale de l'environnement proche.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER " AU "

CHAP 1. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1 AU

CHAP 2. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUr

**CHAP 3. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU - 2AUe - 2AUr - 2AUt-
2AUz**

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les secteurs 1AU sont destinés à l'extension des zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Leur aménagement se fait sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent. Ils sont desservis à leur périphérie par des voies publiques et des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement ayant une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme. Ils sont ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent PLU lorsqu'elles existent.

Les secteurs 1AU comportent :

- **Le secteur 1AU**
- **Le secteur 1AUr** destiné à l'accueil des opérations de replis de parcelles privées isolées à usage de camping-caravaning

Les secteurs 2AU sont destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ils sont inconstructibles et fermés à l'urbanisation. Leur ouverture est subordonnée à une procédure de modification/révision du Plan Local d'urbanisme.

Les secteurs 2AU comportent :

- **Le secteur 2AUe** destiné préférentiellement aux équipements publics et d'intérêt collectif et à des activités liées au secteur du port de Saint Jacques.
- **Le secteur 2AUr** destiné aux opérations de repli des secteurs de camping-caravaning dispersés.
- **Le secteur 2AUt** destiné à des opérations d'équipements touristiques.
- **Le secteur 2AUz** destiné aux opérations à destination d'activités économiques.

Chapitre 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

Les secteurs 1AU sont destinés à des extensions urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Son aménagement se fait sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent, compatible avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'aménagement des secteurs 1AU devra s'effectuer par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...), en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le présent PLU, lorsqu'elles existent.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou constructions impactant les zones humides, sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- la création de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes, de bateaux pour l'hivernage ;
- l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments etremises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de « garage mort ») ;
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

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

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. Elles doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du présent PLU.
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux

de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Pour les opérations de plus de 5 logements, il est exigé:

- Dans l'emprise de l'unité foncière de l'opération :

- La réalisation d'un pourcentage de 20% de la surface plancher de l'ensemble de l'opération en logements aidés de type PLAI – PLUS ou PLS dont au moins 50% de logements conventionnés de type PLAI et PLUS.

- Par dérogation et hors emprise de l'unité foncière de l'opération :

- Pour les agglomérations de Brillac, St Colombier, Sarzeau et du village de Kerguet, il peut être autorisé la réalisation des programmes de logements aidés hors emprise foncière de l'opération à la condition que :
 - Le taux global de la surface de plancher soit de 25%
 - 10% de cette surface devra être réalisée dans l'emprise foncière de l'opération
 - 15% hors emprise foncière de l'opération et située dans les agglomérations de Brillac, Sarzeau, Saint-Colombier ou du village de Kerguet.

Les constructions en sous sol ne seront autorisées que dans la mesure où elles peuvent être raccordées gravitairement aux réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIES ET ACCES

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

Dans le cadre de projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement -sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

Accès :

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers piétons et touristiques, les chemins d'exploitation, la servitude de passage le long du littoral.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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 d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone :

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

Assainissement :**a. Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc.

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système de gestion des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale.

Pour ces opérations, le débit de fuite en sortie d'opération est de 3 l /seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

Les règles suivantes sont appliquées pour les coefficients d'imperméabilisation des zones de future urbanisation :

Zone à urbaniser, opération habitat individuel : imperméabilisation maximum de la zone : $C = 0.50$.

Zone à urbaniser, opération collectif et mixte : imperméabilisation maximum de la zone : $C = 0.80$.

Les hypothèses de dimensionnement des volumes de rétention nécessaires pour chacune des zones sont les suivantes :

- La pluie décennale est la pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages. Toutefois, pour les zones situées en amont d'habitations, où des débordements pourraient provoquer des dégâts, la pluie de période de retour 30 ans sera utilisée.
- Le débit de fuite de référence, préconisé par la Police de l'Eau pour toute nouvelle urbanisation, est de 3 l/s/ha.

Le tableau ci-dessous présente les volumes de rétention nécessaires pour chaque zone à urbaniser en fonction du coefficient d'imperméabilisation en fonction :

- De la période de retour de protection (10 ans);
- Du débit de fuite de l'ouvrage de rétention ;

• Débit de fuite : $Q_f = 3 \text{ l/s/ha}$

Coefficient d'imperméabilisation	Volume de rétention nécessaire/ha
0.10	12 m ³
0.15	25 m ³
0.20	40 m ³
0.30	80 m ³
0.40	120 m ³
0.50	170 m ³
0.60	210 m ³
0.70	250 m ³
0.80	300 m ³

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite des voies et emprises publiques ou à une distance inférieure à 5 mètres, à l'exception du garage dont le recul ne pourra être inférieur à 5 mètres d'alignement.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul portées aux documents graphiques peuvent être autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou doivent respecter une distance de 2 mètres au minimum par rapport à ces limites

En cas de présence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction devra être implantée à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEURS	Egout de toiture ou acrotère	FAITAGE ou au point le plus haut
1 AU	4 mètres	9 mètres

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 4mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements public ou privé d'intérêt public et/ou collectif n'est pas limitée.

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 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction (cf. dispositions générales pour le repérage du point de référence du calcul de hauteur).Sauf en cas de zones de submersion.

Dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ne peuvent jouxter que les constructions dont la hauteur de toiture ne dépasse pas :

- 3.00 mètres à l'égout
- ou 3.50 mètres à l'acrotère
- et 7.50 mètres au faitage

Pour les constructions de logements aidés, les hauteurs peuvent atteindre, sauf dans la bande des 3 mètres par rapport aux limites séparatives :

SECTEURS	Acrotère	Egout de toiture	FAITAGE au POINT LE PLUS HAUT ou ATTIQUE
1 AU	7 mètres	5 mètres	9 mètres

Cas particuliers :

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée :

- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ou au point le plus haut (ou faitage) avec celles des constructions voisines.
- Pour adaptation mineure.
- Pour les éléments techniques (cage d'escalier, ascenseur, ventilation,...)
- En cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment avant sinistre.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A. Aspect extérieur :**

« Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Tous les travaux exécutés doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale

d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

B. Prescriptions particulières

- La construction projetée devra respecter le style architectural de la région et devra s'intégrer au volume bâti environnant.
- Dans le cas d'extension ou de restauration de constructions existantes (bâtiment principal, constructions annexes indépendantes ou non), celle-ci s'effectuera en harmonie avec leur caractère d'origine, les pentes des toitures et les matériaux de couverture seront adaptés à l'opération.

C. Locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques (tels que les locaux poubelles et autres) seront intégrés au bâti principal.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

D. Clôtures :

Un travail d'harmonisation des clôtures et des haies est fondamental. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

Les clôtures sur rue ou sur voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Clôtures sur voie privée ou publique

- Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètre : murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses ajourées des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre.
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites, les bâches plastiques sont interdites

Clôture en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre

- **Les clôtures en limites séparatives ne correspondant pas à un alignement sur voie peuvent répondre au type des clôtures suivantes :**
 - **Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,**
 - **Murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses non ajourées des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.**
 - **Les clôtures en bois non ajourées d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ainsi que les clôtures en grillage doublées de bande dans la limite de 1.80 mètre de hauteur,**
 - **Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaing apparents, les bâches plastiques sont interdites,**

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local. Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

Les portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

Cas particuliers :

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

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.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Annexe 1).

Les besoins en stationnement des établissements publics ou privés d'intérêt général peuvent être satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles ou par la mutualisation des stationnements existants en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise en annexe 1 peut être comptabilisée dans un rayon de 500 mètres autour du projet de construction.

Il est recommandé de réaliser les aires de stationnement pour les véhicules légers avec des matériaux perméables.

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les espaces verts communs identifiés au titre du L 123-1-5-7° sur le plan de zonage doivent être préservés.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect des dispositions de l'annexe 6.

Les surfaces libres de toute construction, chaussée ou aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les espaces boisés classés ou les boisements identifiés au titre de l'article L123-1-5-7°, et qui sont inclus dans un secteur 1AU, peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Pour l'utilisation de végétaux les dispositions de l'annexe 6 de ce règlement devront être respectées.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

Chapitre 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUr

Le secteur 1AUr est destiné à l'accueil des opérations de repli de parcelles privatives isolées à usage de camping-caravaning.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUr ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'aménagement des secteurs 1AUr devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le présent PLU, lorsqu'elles existent.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit, est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou constructions impactant les zones humides, sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la Police de l'Eau en conformité avec la réglementation en vigueur.
-

ARTICLE 1AUr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1AUr 2.

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

Sous réserve de ne pas compromettre un aménagement rationnel et harmonieux du secteur, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales, si la topographie l'exige, et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique, un concessionnaire de réseaux ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC publics, eaux usées, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc.).

Sont autorisés les habitations légères de loisirs, les abris de jardin, le stationnement des caravanes, des tentes, dans les conditions suivantes :

- Il pourra être réalisé une seule habitation légère de loisirs et un seul abri de jardin par unité foncière privative individuelle et ce quelle que soit la superficie de l'unité foncière privative individuelle. Seul l'abri de jardin pourra bénéficier d'une dalle béton.
- Le stationnement d'une caravane pendant 3 mois consécutifs maximum par an entre le 15 avril et le 15 septembre.
- Le stationnement d'une deuxième caravane dans le cas où une Habitation Légère de Loisirs n'est pas implantée sur l'unité foncière.
- L'occupation des parcelles n'est autorisée que sous réserve d'un raccordement à l'assainissement collectif.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, pourront être implantés sur un espace commun :

- Une construction à usage collectif
- Une piscine

Sont admis sous réserve l'utilisation d'auvents, de pare-soleils et de pergolas dans la mesure où ces

installations restent démontables et s'intègrent harmonieusement à l'environnement.

ARTICLE 1Aur 3 - VOIRIES ET ACCES

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

Dans le cadre de projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement -sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

Accès :

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers piétons et touristiques, les chemins d'exploitation, la servitude de passage le long du littoral.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 1Aur 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone :

Le raccordement au réseau téléphonique n'est pas imposé. Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

Assainissement :

a. Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

a. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc.

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système de gestion des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale.

Pour ces opérations, le débit de fuite en sortie d'opération est de 3 l/seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

Les règles suivantes sont appliquées pour les coefficients d'imperméabilisation des zones de future urbanisation :

C = 0.30 pour les parcelles de plus de 400 m²

C = 0.40 pour les parcelles de moins de 400 m²

Les hypothèses de dimensionnement des volumes de rétention nécessaires pour chacune des zones sont les suivantes :

- La pluie décennale est la pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages. Toutefois, pour les zones situées en amont d'habitations, où des débordements pourraient provoquer des dégâts, la pluie de période de retour 30 ans sera utilisée.
- Le débit de fuite de référence, préconisé par la Police de l'Eau pour toute nouvelle urbanisation, est de 3 l/s/ha.

Le tableau ci-dessous présente les volumes de rétention nécessaires pour chaque zone à urbaniser en fonction du coefficient d'imperméabilisation en fonction :

- De la période de retour de protection (10 ans);
- Du débit de fuite de l'ouvrage de rétention ;

• Débit de fuite : Qf = 3 l/s/ha

Coefficient d'imperméabilisation	Volume de rétention nécessaire/ha
0.10	12 m ³
0.15	25 m ³
0.20	40 m ³
0.30	80 m ³
0.40	120 m ³

Pour les permis d'aménager ayant obtenu une autorisation Loi sur l'Eau préalable imposant un bassin de rétention pour l'opération, une rétention à la parcelle ne sera pas imposée.

ARTICLE 1A Ur 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, la façade des constructions ou installations doit être implantée en retrait de 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Un retrait de 5 mètres minimum devra être respecté pour permettre la création de 2 places de stationnement (voir article 1AUr 12).

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

Les constructions doivent respecter une distance de 2 mètres au minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas de présence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales en limite séparative, la construction devra être implantée à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.

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

Les abris de jardin pourront être implantés à l'arrière de la construction ou installation principale sans condition d'implantation sous réserve d'une bonne intégration.

ARTICLE 1AUr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Habitation Légère de Loisir : l'emprise au sol maximum résultera d'une surface de plancher de 41 m² maximum.
- Abri de jardin = 9 m² d'emprise au sol maximum
- Terrasse surélevée, et non close, d'une Habitation Légère de Loisir = 20 m² d'emprise au sol maximum.
- Construction à usage collectif : l'emprise au sol maximum résultera d'une surface de plancher de 41 m² maximum.
- Piscine commune = 50 m² d'emprise au sol maximum

ARTICLE 1AUr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- **Pour les habitations légères de loisirs (HLL) et éventuelle construction à usage collectif:**
 - Hauteur maximale au point le plus haut par rapport au terrain naturel moyen sous l'emprise de la HLL avant tout terrassement et affouillement :
 - ✓ 4,50 mètres maximum si HLL avec toiture monopente ou toiture double-pente
 - ✓ 3,80 mètres maximum si HLL avec acrotère

En cas d'impossibilité technique d'un raccordement gravitaire d'une habitation légère de loisirs à l'assainissement collectif eaux usées (impossibilité technique qui devra être justifiée), sera autorisée, à titre exceptionnel, jusqu'à une hauteur maximale de 1,00 mètre entre le niveau moyen du terrain naturel sous l'habitation légère de loisirs et la hauteur maximum du dessous de plancher du rez-de-chaussée de la HLL.

La HLL devra être posée sur plots, longrines, pieux, poteaux, ... de façon à ce que la hauteur du plancher rez-de-chaussée soit situé au-dessus du niveau du terrain naturel.
- **Pour les abris de jardins :**
 - Hauteur maximale en tous points = 3 mètres par rapport au terrain naturel

▪ **Pour les pergolas :**

- La hauteur maximale des pergolas se mesure par rapport au terrain naturel ou à la terrasse concernée. Elle est fixée à 3 mètres maximum.

ARTICLE 1Aur 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Tous les travaux exécutés doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

Il convient de se reporter à l'**Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP)** du secteur concerné.

Concernant les Habitations Légères de Loisir :

Seront autorisées :

- ✓ Les toitures plates
- ✓ Les toitures monopentes
- ✓ Les toitures à deux pentes

Concernant les abris de jardin :

Seront autorisées :

- ✓ Les toitures plates (ou faible pente intégrée au bandeau de toiture)
- ✓ Les toitures monopentes
- ✓ Les toitures à deux pentes
- ✓ Pour les abris de jardin en dépendance, les murs seront en bois.

Concernant l'aspect des toitures :

- ✓ En toiture, l'emploi de l'aspect tuile est interdit.
- ✓ Sont autorisées en toiture, les matériaux suivants : Bac acier, zinc, membrane synthétique noire type EPDM. Dans ce dernier cas de figure, végétalisation de faible épaisseur fortement encouragée.
- ✓ Toiture végétalisée
- ✓ Matériaux verriers ou synthétiques transparents ou translucides
- ✓ Finitions bois (bardeaux, clins, ...)
- ✓ A l'exclusion de tout autre matériau.

Concernant l'aspect des murs :

Seront autorisés :

- ✓ Le bois, le métal, les matériaux synthétiques translucides.
- ✓ Les techniques et sens de pose des bardages bois doivent être justifiés techniquement et concourir à l'objectif premier de simplicité et de pérennité des ouvrages (bon ressuyage notamment).
- ✓ A l'exclusion de tout autre matériau.

Concernant les descentes de gouttière :

- ✓ Les descentes de gouttière visibles seront soit en zinc naturel, soit dans le coloris dominant des façades.

Concernant les terrasses et pare-vue :

- ✓ Les terrasses et les pare-vues seront en bois.

Concernant les pergolas :

- ✓ Les pergolas seront en bois ou en acier.

Concernant les clôtures :

- ✓ Les clôtures éventuelles, d'une hauteur maximum de ~~42 m~~ 1.20 m, doivent être constituées, soit:
 - ✓ d'une haie vive,
 - ✓ d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive,
- ✓ Les murets de pierres traditionnelles existants seront préservés et remis en état si besoin.
- ✓ Les haies doivent être constituées d'essences locales.

Concernant les couleurs des constructions autorisées :

Seront autorisés :

- ✓ Blanc pur ou couleurs et tons plus sombres que le RAL Gris soie 7044 (Ex : anthracite, bordeaux, bleu marine...).

- ✓ **Sont privilégiés les RAL suivants :**

Les teintes de jaunes :

RAL 1002 : jaune sable	RAL 1020 : jaune olive
RAL 1005 : jaune miel	RAL 1023 : jaune trafic
RAL 1006 : jaune maïs	RAL 1024 : jaune ocre
RAL 1007 : jaune narcisse	RAL 1027 : jaune curry
RAL 1011 : beige brun	RAL 1032 : jaune genêt
RAL 1019 : beige gris	RAL 1033 : jaune dahlia

Les teintes d'orange :

RAL 2000 : orangé jaune	RAL 2009 : orangé trafic
RAL 2001 : orangé rouge	RAL 2010 : orangé de sécurité
RAL 2002 : orangé sang	RAL 2011 : orangé foncé
RAL 2003 : orangé pastel	RAL 2012 : orangé saumon
RAL 2004 : orangé pur	RAL 2013 : orangé nacré
RAL 2008 : orangé rouge clair	

Les teintes de bleu :

RAL 5000 : bleu violet	RAL 5014 : bleu pigeon
RAL 5001 : bleu vert	RAL 5019 : bleu capri
RAL 5002 : bleu outremer	RAL 5020 : bleu océan
RAL 5007 : bleu brillant	RAL 5021 : bleu d'eau
RAL 5008 : bleu gris	RAL 5022 : bleu nocturne
RAL 5009 : bleu azur	RAL 5025 : gentiane nacré

Les teintes de gris :

RAL 7002 : gris olive	RAL 7032 : gris silex
RAL 7003 : gris mousse	RAL 7033 : gris ciment
RAL 7005 : gris souris	RAL 7034 : gris jaune
RAL 7006 : gris beige	RAL 7036 : gris platine
RAL 7009 : gris vert	RAL 7037 : gris poussière
RAL 7010 : gris teinte	RAL 7039 : gris quartz
RAL 7013 : gris brun	RAL 7042 : gris trafic A
RAL 7023 : gris béton	RAL 7043 : gris trafic B
RAL 7030 : gris pierre	RAL 7044 : gris soie
RAL 7031 : gris bleu	RAL 7048 : gris souris nacré

Les teintes de rouge :

RAL 3000 : rouge feu	RAL 3011 : rouge brun
RAL 3001 : rouge de sécurité	RAL 3013 : rouge tomate
RAL 3002 : rouge carmin	RAL 3016 : rouge corail

RAL 3003 : rouge rubis RAL 3004 : rouge pourpre RAL 3009 : rouge oxyde	RAL 3020 : rouge trafic RAL 3031 : rouge oriental
--	--

Les teintes de rose et violet :

RAL 4002 : violet rouge RAL 4004 : violet bordeaux RAL 4006 : pourpre trafic	RAL 4007 : violet pourpre RAL 4008 : violet de sécurité
--	--

Les teintes de vert :

RAL 6000 : vert platine RAL 6003 : vert olive RAL 6004 : vert bleu RAL 6011 : vert réséda RAL 6012 : vert noir RAL 6013 : vert jonc RAL 6014 : olive jaune RAL 6017 : vert mai RAL 6020 : oxyde chronique	RAL 6021 : vert pâle RAL 6025 : vert fougère RAL 6026 : vert opale RAL 6028 : vert pin RAL 6029 : vert menthe RAL 6033 : turquoise menthe RAL 6035 : vert nacré RAL 6036 : vert opal nacré
---	---

Les teintes de brun :

RAL 8001 : terre de sienne RAL 8002 : brun de sécurité RAL 8003 : brun argile RAL 8004 : brun cuivré RAL 8007 : brun fauve RAL 8008 : brun olive RAL 8011 : brun noisette	RAL 8012 : brun rouge RAL 8014 : brun sépia RAL 8015 : marron RAL 8016 : brun acajou RAL 8024 : brun beige RAL 8025 : brun pâle RAL 8029 : cuivre nacré
---	---

Les teintes de blanc et noir :

RAL 9010 : blanc pur	
----------------------	--

Cas spécifique des constructions à usage collectif :

- ✓ Volumétrie : principe du hangar agricole
- ✓ Matériaux et couleurs selon prescriptions ci-dessus.

ARTICLE 1Aur 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 devra être réalisé 2 places de stationnement par habitation légère de loisirs sur la parcelle privative. Ces 2 places privatives, réalisées à la parcelle en dehors des voies privées ou publiques, auront une profondeur de 5 mètres minimum par rapport à la voie publique ou privée située au droit de ces 2 places de stationnement.

ARTICLE 1Aur 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les espaces verts communs identifiés au titre du L 123-1-5-7° sur le plan de zonage doivent être préservés.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect des dispositions de l'annexe 6.

Les surfaces libres de toute construction, chaussée ou aires de stationnement doivent être plantées à

raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les espaces boisés classés ou les boisements identifiés au titre de l'article L123-1-5-7°, et qui sont inclus dans un secteur 1AU, peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Pour l'utilisation de végétaux les dispositions de l'annexe 6 de ce règlement devront être respectées.

ARTICLE 1AUr 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

ARTICLE 1AUr 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des dispositifs d'énergie renouvelable de type panneaux photovoltaïques est autorisée dans la mesure où ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

L'utilisation de systèmes de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, cuve de récupération etc... Le traitement des surfaces sera préférentiellement perméable.

Pour les constructions nouvelles, la couverture des besoins en énergie par une source d'énergie renouvelable est fortement encouragée.

Chapitre 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU - 2AUe - 2AUr – 2AUt - 2AUz

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux desservant ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les secteurs 2AU - 2AUe - 2AUr - 2AUt - 2AUz** sont destinés à une urbanisation à plus long terme. Ils sont donc fermés à l'urbanisation. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU.
- **Les secteurs 2AU** sont destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur 2AUe** est destiné préférentiellement aux équipements publics et d'intérêt collectif et à des activités liées au secteur du port de Saint Jacques.
- **Les secteurs 2AUr** sont destinés à l'accueil des opérations de replis de secteurs de camping-caravaning isolés.
- **Le secteur 2AUt** est destiné à des opérations de développement d'équipements touristiques.
- **Le secteur 2AUz** est destiné à des activités de commerces, de services ou d'activités tertiaires.
- **Tous les secteurs 2AU** sont inconstructibles, ils sont soumis à une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'urbanisme.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal. Cette ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une procédure en vigueur dans le cadre des procédures d'ouverture à l'urbanisation.

Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se réaliser que si « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate » du secteur ont « une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. ».

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit, est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7 sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou construction impactant les zones humides sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Bande Littorale des 100 mètres :

Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics 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 des énergies renouvelables, sont interdits.

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf dans les cas prévus à l'article 2AU 2.

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

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur, sont admis :

- Les extensions de bâtiments existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et sous réserve de s'inscrire en cohérence architecturale avec le bâti existant.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique, un concessionnaire de réseaux ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC publics, eaux usées, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc.).

ARTICLE 2AU 3 - VOIRIES ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ouverture à l'urbanisation est liée à l'existence d'un raccordement en eaux usées du secteur.

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 d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone :

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

Assainissement :**a. Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc.

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système de gestion des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre

d'une démarche environnementale.

Les règles suivantes sont appliquées pour les coefficients d'imperméabilisation des zones de future urbanisation :

Zone à urbaniser, opération habitat individuel : imperméabilisation maximum de la zone : $C = 0.50$.

Zone à urbaniser, opération collectif et mixte : imperméabilisation maximum de la zone : $C = 0.80$.

Zone d'activités à urbaniser : imperméabilisation maximum de la zone : $C = 0.80$.

Les hypothèses de dimensionnement des volumes de rétention nécessaires pour chacune des zones sont les suivantes :

- La pluie décennale est la pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages. Toutefois, pour les zones situées en amont d'habitations, où des débordements pourraient provoquer des dégâts, la pluie de période de retour 30 ans sera utilisée.
- Le débit de fuite de référence, préconisé par la Police de l'Eau pour toute nouvelle urbanisation, est de 3 l/s/ha.

Le tableau ci-dessous présente les volumes de rétention nécessaires pour chaque zone à urbaniser en fonction du coefficient d'imperméabilisation en fonction :

- De la période de retour de protection (10 ans);
- Du débit de fuite de l'ouvrage de rétention ;

- Débit de fuite : $Q_f = 3 \text{ l/s/ha}$

Coefficient d'imperméabilisation	Volume de rétention nécessaire/ha
0.10	12 m ³
0.15	25 m ³
0.20	40 m ³
0.30	80 m ³
0.40	120 m ³
0.50	170 m ³
0.60	210 m ³
0.70	250 m ³
0.80	300 m ³

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite des voies et emprises publiques, à l'exception du garage dont le recul ne pourra être inférieur à 5 mètres d'alignement.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

En bordure du domaine public maritime, les constructions doivent respecter la marge de recul minimale portée aux documents graphiques.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (station – service, garages, ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées en tout point 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 2 mètres.

Les constructions couvertes par une toiture à une seule pente ne peuvent jouxter les limites séparatives que dans la mesure où la hauteur du mur édifié sur cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur.

Les dépendances de moins de 20 m² pourront être implantées à l'arrière de la construction principale sans condition d'implantation sous réserve d'une bonne intégration.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

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 PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE " A "

CHAP 1. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Aa – Ab – Ac – Ao

CHAP 2. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ag – SOUS SECTEUR Agh

CHAP 3. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ah

CHAP 4. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ax – SOUS SECTEUR Ax1

Chapitre 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS

Aa - Ab - Ac - Ao

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Le secteur A peut se situer en Espaces Proches du Rivage.

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 aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend les secteurs :

Secteur	qualification
Aa	Secteur identifiant les zones agricoles constructibles pour permettre le développement de sièges d'exploitation voire l'implantation de nouveaux sièges. Les zones Aa peuvent se situer en Espaces Proches du Rivage.
Ab	Secteur identifiant les zones agricoles où la constructibilité est limitée. Elles sont protégées au titre du paysage, ou protégées au titre de la proximité avec les espaces urbanisés. La vocation agricole de ces secteurs est affirmée mais les constructions agricoles n'y sont pas autorisées pour préserver le paysage et/ou assurer une protection des zones urbanisées. Les zones Ab peuvent se situer en Espaces Proches du Rivage.
Ac	Secteurs situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles. (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture)
Ao	situés sur le domaine public maritime et délimitant les parties du domaine public maritime affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...).

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit, est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7 sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou constructions impactant les zones humides sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Bande Littorale des 100 mètres :

Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics 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 des énergies renouvelables, sont interdits.

2 – Coupures d'urbanisation :

Dans tous les secteurs Aa situés au sein des coupures d'urbanisation identifiées par le Schéma de Cohérence Territorial, toute nouvelle construction est interdite.

3 – En secteurs Aa, sont interdits les cas non expressément prévus à l'article A2.

4 – En secteurs Ab à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2, sont interdits :

- toute construction ou installation nécessaire à l'exploitation agricole, du sol ou du sous-sol.
- Toute implantation de toile de tente, d'habitation légère de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées sauf dans le cadre d'un camping à la ferme.
- Tout stationnement de caravane quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de garage mort) avec un maximum d'une caravane par siège d'exploitation.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute rénovation, reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- toute construction et tout changement de destination pour créer des garages pour du stockage de caravanes, autocaravanes ou pour l'hivernage de bateaux ou tout autre type de véhicules.
- toute implantation de piscine qu'elle soit enterrée ou hors sol, fixe ou démontable.
- toute implantation d'éoliennes sauf exceptions mentionnées à l'article A2.
- tout remblai ou comblement de zones humides.
- les exhaussements et affouillements sauf ceux qui sont strictement nécessaires aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

5 - En secteur Ac et Ao, sont interdits :

- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation visés à l'article A2.
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes.

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

1 - Dans les secteurs Aa :

Constructions nécessaires et directement liées à l'agriculture :

Sont autorisés dans le respect des conditions particulières suivantes :

- Les nouvelles constructions agricoles sont interdites à moins de 35 mètres d'un cours d'eau.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (bâtiments, serres, sous réserve de veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager).
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction pour les exploitations à condition d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée, dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, sous réserves :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
 - que le logement soit incorporé architecturalement à l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure dans la conception architecturale pourra être acceptée pour des motifs topographiques, techniques ou sanitaires),
 - que le bâtiment agricole auquel est intégré architecturalement le logement soit construit à la date d'approbation du présent PLU depuis au moins 5 ans.
 - Et pour éviter le mitage, les conditions d'implantation suivantes seront à respecter :
 - Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un espace urbanisé caractérisé par une densité significative, et à usage d'habitat.
 - En cas d'impossibilité, une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.
- L'implantation de cette construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement par des tiers, d'activités protégées par la zone.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et seulement après une durée de 5 ans comptée à partir de la déclaration d'achèvement des travaux desdits bâtiments d'exploitation.
- Les locaux (bureau, pièce de vie, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité peuvent être réalisés sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m². Un local de permanence peut se cumuler à un logement de fonction.
- Les constructions et installations entrant dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole (hébergements touristiques, camping à la ferme, locaux de vente à la ferme...), avec ou sans changement de destination, sont admises sous réserve :
 - que l'agriculture reste l'activité principale de l'exploitation,
 - qu'elles soient réalisées en extension des bâtiments existants et s'il s'agit d'hébergement durable (type gîtes), ils doivent être réalisés dans des bâtiments existants en pierre,
 - qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural,
 - qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation,
 - que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Constructions d'habitation :

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées sans création de logements supplémentaires dans la limite de :
 - Surface de plancher existante inférieure à 30 m² : pas d'évolution possible
 - Surface de plancher comprise entre 30 et 130 m² : extension autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec une surface de plancher totale maximum de 130 m².
 - Surface de plancher supérieure à 130 m² : pas d'évolution possible.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire, et à une distance maximale de 20 m du bâtiment d'habitation.
- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Autres constructions ou installations :

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone A sont autorisés à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantés sur les toitures des bâtiments et les éoliennes sous réserve d'être d'une hauteur inférieure à 12m.
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit** ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- **La réalisation d'abris simples pour animaux non liés à une activité agricole**, d'une emprise au sol de 30m² maximum, sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les extensions du bâti existant sont autorisées pour les constructions existantes à destination de

logement de fonction .Elles seront limitées à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU avec une surface maximum de 30 m².

- En période estivale (Juin - Septembre), le camping-caravaning est autorisé dans la limite de 6 emplacements et 20 campeurs (annexe 4 du présent règlement écrit).
- Panneaux photovoltaïques sur toiture des bâtiments autorisés dans la zone

2 - Dans les secteurs Ab :

Sont autorisés dans le respect des conditions particulières suivantes :

- **L'extension de bâtiments d'activités agricoles** existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante,
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, **les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières** ne créant pas plus de 50m² d'emprise au sol,
- **Les installations photovoltaïques** sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments,
- **Les éoliennes** sous réserve d'être d'une hauteur inférieure à 12 mètres.
- **la réalisation d'abris simples pour animaux** non liés à une activité agricole, d'une emprise au sol de 30m² maximum, sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit** ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- **Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques** qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- **Les dispositifs d'assainissement non collectifs** liés à une habitation existante en zone A, à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'habitation.
- **Les affouillements et exhaussements du sol** nécessaires aux activités de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

3- En secteur Ac :

- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Une loge de gardien intégrée dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaires, salle commune...
 - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.
- Les extensions des locaux professionnels sont limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment, mesurée à la date d'approbation du PLU (13/09/2013) dans la limite de 50m² du bâti existant pour chacun de ces usages. La surface cumulée par usage sera considérée. Le premier des deux plafonds atteint faisant foi pour chaque usage.
- En espace proche du rivage, les extensions du bâti dont les limites sont précisées ci-dessus et constituant une extension de l'urbanisation doivent être motivées par la configuration des lieux ou être réservées à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les extensions se feront dans le respect de la bande de 100m lorsqu'il y a lieu : En dehors des espaces urbanisés, dans la bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage, seules sont admises les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

5 - En secteur Ao :

- Les cales, les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- Les bassins submersibles, couverts ou non

- Les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée,
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles existants,
- Les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre :
 - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaires, salle commune...
 - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

ARTICLE A 3 - VOIRIES ET ACCES

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

Dans le cadre de projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement -sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

Accès :

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et aménagé de manière que :

- Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- L'accès des véhicules utilitaires doit s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 d'adduction d'eau.

L'arrosage des cultures et plantations peut être réalisé par des captages, forages ou puits particuliers selon les prescriptions spécifiques applicables. Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire.

Assainissement :

a. Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc..

Electricité – téléphone :

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions seront implantées à l'alignement ou à deux mètres minimum.

Dans les marges de recul portées au document graphique, pourront être autorisés l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment). En tout état de cause, cela ne doit pas conduire à une réduction de la distance entre le bâtiment et les voies et emprises publiques.

Pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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

En secteur Ac, Ao et Ab :

Les constructions seront implantées selon un retrait de 5 mètres minimum en respectant un prospect de $L=H/2$.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, 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 mètres.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et Ah. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nh proches.

En secteur Ac et Ao, les constructions et installations peuvent s'implanter sur une limite séparative et respecter une distance au moins égale à 3 m, par rapport aux autres limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions de logements autorisée est limitée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.

En secteur Ac et Ao, la hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés est fixée à 8 mètres au faitage sauf nécessité technique et justifiée, sous réserve d'une parfaite intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant pour une meilleure intégration de la construction.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 prévues, 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'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

1 – Architecture :

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il est possible de s'inspirer dans l'opération des projets (annexe n°2).

Pour le bâti pierre :

La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement de constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant. Cette typologie doit être décrite dans la notice du permis de construire,
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire,
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. Elles seront limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment, mesurée à la date d'approbation de la modification n°4 dans la limite de 50 m² pour les activités agricoles, artisanales, d'hôtellerie et de restauration. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager pour les volumes de liaison entre deux bâtiments pour des extensions en partie arrière.
- Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière,
- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bois,
- Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques à l'origine du bâti ou dans des matériaux différents en cas d'extension ou de volume de liaison en matériaux contemporains,
- Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservés leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en bardage bois. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

En secteurs Ac et Ao, les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement, aussi bien par leur volume que par la nature des matériaux et des couleurs retenus. Les constructions s'inspireront des recommandations architecturales et d'intégration de l'annexe 5 en tenant compte des préconisations du CAUE.

2 - Clôtures :

Sont interdites les clôtures en parpaings ou briques laissés apparents et en plaques de béton. Elles seront de préférence constituées de haies doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans ce règlement (Annexe 1).

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

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

Chapitre 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ag - Agv

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. En application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, elle comprend des constructions et installations existantes de capacité d'accueil limitée qui ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde des sites. Le secteur A peut se situer en Espaces Proches du Rivage.

Le **secteur Ag** correspond aux parties du territoire affectées à l'aire d'accueil des gens du voyage. Il comprend un **sous-secteur Agv** destiné uniquement à une aire temporaire de grands rassemblements.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7 sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou construction impactant les zones humides, sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ag 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions ou installations non décrites en article Ag 2 ;

ARTICLE Ag 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).
- Les exhaussements et affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à des aménagements nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage (sanitaires, logement de gardien, pièces de vie,...)
- Le stationnement de caravanes en secteur Ag, le stationnement temporaire d'une durée maximale de 3 mois en sous-secteur **Agv**.

ARTICLE Ag 3 – VOIRIES ET ACCES

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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut créer d'accès direct le long des routes départementales sauf accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sentiers piétons et autres voies non ouvertes à la circulation générale.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE Ag 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire).

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Assainissement :

a. Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Autres réseaux :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE Ag 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Les constructions et installations destinées peuvent s'implanter en limite d'emprise des voies et emprises publiques ou à 2 mètres minimum de l'emprise publique.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut-être autorisée ou imposée.

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

Sans objet

ARTICLE Ag 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ag 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ag 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE Ag 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Ag 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Ag 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

Chapitre 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ah

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur A peut se situer en Espaces Proches du Rivage.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre le caractère agricole de la zone, sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins.

Sont également admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Elle comprend des constructions et installations existantes de capacité d'accueil limitée qui ne portent pas atteinte à la préservation du sol agricole, ni à la sauvegarde des sites.

- **Le secteur Ah** correspond aux secteurs de constructions dispersées de tiers identifiés en zone agricole réglementairement autorisés pour une vocation non agricole avant l'approbation du PLU.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit, est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7 sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou construction impactant les zones humides sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- La création de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes, de bateaux pour l'hivernage ;
- L'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de « garage mort ») ;
- La construction de nouveaux logements et les changements de destination de bâtiments permettant la création de logements à l'exception de ceux expressément prévus à l'article Ah2.
- La construction de piscines.
- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions et installations autorisées dans le présent article ne le sont qu'à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.

- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admises sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment.
- ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines
- L'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans surélévation du bâtiment principal. L'extension ne doit pas entraîner la création d'un nouveau logement et ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment mesurée à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- L'extension mesurée ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui abritent des activités agricoles, artisanales, d'hôtellerie ou de restauration à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant. L'extension ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment mesurée à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50 m² d'emprise au sol du bâtiment mesuré à la date d'approbation du PLU..
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture des bâtiments autorisés dans la zone.

ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCES

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.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les routes départementales, les sentiers piétons.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

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 ou raccordé à un réseau privé dûment autorisé.

En application des dispositions de l'article L 111-6 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.

II. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 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.

III. Assainissement :**a. Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc.

ARTICLE Ah 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Les constructions seront implantées en limite d'emprise des voies et emprises publiques ou en retrait minimum de 2 mètres sauf pour le bâtiment existant où les constructions pourront être à l'alignement du bâti ou en retrait.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, 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 3,00 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage pour une construction isolée ou à la hauteur du gabarit de construction voisine le plus haut pour une construction qui s'inscrit dans un ensemble de constructions existantes.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.

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

1 - Pour le bâti pierre

La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement de constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant. Cette typologie doit être décrite dans la notice du permis de construire,
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire,
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. Elles seront limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment, mesurée à la date d'approbation du PLU (13/09/2013) de l'emprise au sol du bâtiment dans la limite de 50 m² du bâti existant pour chacun des usages suivants: activités agricoles, artisanales, d'hôtellerie et de restauration. La surface cumulée par usage sera considérée. Le premier des deux plafonds atteint faisant foi pour chaque usage.
- L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager pour les volumes de liaison entre deux bâtiments pour des extensions en partie arrière.
- Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en visibilité de l'espace

public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière,

- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bois,
- Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques à l'origine du bâti ou dans des matériaux différents en cas d'extension ou de volume de liaison en matériaux contemporains,
- Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservés leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en bardage bois. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

Aspect extérieur :

« Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

Les toitures :

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Les châssis, s'il y en a, doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles devront être de proportion verticale (voir annexe n°3 au présent règlement illustrant les modèles préconisés).

Le bardage des pignons est interdit sauf s'il s'intègre harmonieusement avec la construction, en étant d'une couleur proche de celle des façades et sans présenter un aspect similaire à l'ardoise ou au plastique brillant.

Les façades et pignons situés à moins de 2 mètres des limites séparatives ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.

Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

2 - Clôtures

Un travail d'harmonisation des clôtures et des haies est fondamental. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

Les clôtures sur rue ou sur voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Clôtures sur voie privée ou publique

- Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,

- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètre : murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre.
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites.

Clôture en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre

- Les clôtures en limites séparatives ne correspondant pas à un alignement sur voie peuvent répondre au type des clôtures sur voies précédemment décrites
- Toutefois seront admises les clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ainsi que les clôtures en grillage doublées de bande dans la limite de 1.80 mètre de hauteur,
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaing apparents, les clôtures en PVC, les bâches plastiques sont interdites,

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local. Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

Toutefois, en limite de zone A et N seuls sont autorisés :

- Les murs en pierres sèches d'une hauteur de 1 m maximum et seulement en limite d'emprise publique,
- Les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage implanté à l'arrière de la haie par rapport à l'extérieur de la propriété.

Les portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture sur laquelle il s'adosse.

ARTICLE Ah 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 et devra être créé avec des matériaux perméables.

ARTICLE Ah 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Dans ces espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les espaces verts communs identifiés au titre du L 123-1-5-7° sur le plan de zonage doivent être préservés.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Des plantations d'essences locales variées seront imposées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

En référence à la liste de végétaux annexe 6.

ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

Chapitre 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ax - Ax1

Les secteurs Ax sont destinés aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, pour les activités d'exploitation de carrières, centre d'enfouissement technique, de dépôts et de traitement de matériaux inertes et de matières naturelles, vivantes d'origines maritimes et destinées à être valorisées (type algues ...).

Ils comprennent un **sous-secteur Ax1** proposé pour un projet d'extension de la carrière de la Motte à Colombier.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7 sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou constructions impactant les zones humides, sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ax 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.
- Les constructions et installations liées aux activités de traitement de matières naturelles, vivantes d'origines maritimes et destinées à être valorisées (type algues ...).

ARTICLE Ax 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

II. Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les lotissements à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées.
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- les constructions à usage hôtelier

ARTICLE Ax 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

II. 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 mètres de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

ARTICLE Ax 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ax 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions, doivent respecter une marge d'isolement de 5 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies publiques ou privées.

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des secteurs Ua – Ub et AU, comptée à l'intérieur de la zone Ax et fixée comme suit :

- 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, 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 5 mètres.

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

Sans objet

ARTICLE Ax 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ax 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités composant des impératifs techniques.

ARTICLE Ax 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE Ax 12 - STATIONNEMENT

Les règles sont définies en annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE Ax 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les espaces verts communs identifiés au titre du L 123-1-5-7° sur le plan de zonage doivent être préservés.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Pour l'utilisation de végétaux et notamment la constitution d'écrans végétaux, les dispositions de l'annexe 6 de ce règlement devront être respectées.

ARTICLE Ax 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES " N "

**CHAP 1. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Na – Ns –
SOUS-SECTEUR Nsm**

CHAP 2. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh

**CHAP 3. REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N/ – SOUS-SECTEUR N/c –
SOUS SECTEUR 2N/r**

Chapitre 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Na - Ns - Nsm

La zone N est une zone naturelle 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 par l'existence d'une exploitation forestière, soit de par leur caractère d'espaces naturels. Le secteur N peut se situer en Espaces Proches du Rivage.

Elle comprend deux secteurs protégés :

secteur	qualification
Na	Les secteurs d'intérêt paysager, les corridors de continuités des écosystèmes
Ns	Les secteurs correspondants aux espaces remarquables terrestres
Nsm	Sous-secteur Ns correspondant aux espaces remarquables en mer

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit, est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppressions de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7 sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou constructions impactant les zones humides sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Bande Littorale des 100 mètres :

Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics 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 des énergies renouvelables, sont interdits.

En secteur Na sont interdits :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation, ouvrage ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N 2,
- Toute implantation de piscine qu'elle soit enterrée ou hors sol, fixe ou démontable,
- Toute ouverture ou extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Toute implantation de toile de tente d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- tout stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de « garage mort »).
- tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, toute installation, ouvrage ou aménagement autres que ceux visés à l'article N2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.

De plus en secteur Ns, sont interdits:

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone notamment :
 - comblement, remblai, affouillement, exhaussement de quelques natures qu'ils soient,
 - dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - remblai ou comblement de zones humides,

sauf toutefois s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2,

ainsi que :

- la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens,
 - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N2.

En secteur Nsm, sont interdits:

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

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

1 - En secteur Na, sont autorisés :

- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² d'emprise au sol.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées sans création de logements supplémentaires dans la limite de :
 - Surface de plancher existante inférieure à 30 m² : pas d'évolution possible
 - Surface de plancher comprise entre 30 et 130 m² : extension autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec une surface de plancher totale maximum de 130 m².
 - Surface de plancher supérieure à 130 m² : pas d'évolution possible.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire, et à une distance maximale de 20 m du bâtiment d'habitation.
- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- En période estivale (Juin - Septembre), le camping-caravaning est autorisé dans la limite de 6 emplacements et 20 campeurs dans le cadre du camping à la ferme. Se référer à l'annexe 4 du présent règlement.

2- En secteur Ns, sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet alinéa, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- f) La desserte individuelle de terrains situés en zone U et dont l'unique desserte possible traverse un secteur Ns, sous condition que ces accès soient réalisés en matériaux non imperméables.

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.

Sont également autorisées les installations permettant d'atteindre les objectifs fixés par la loi n°2015-992 de transition énergétique du 17 août 2015 tant qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de la zone Ns.

Les possibilités décrites aux alinéas relatifs à la reconstruction et au changement de destination ne sauraient être admises dans les cas :

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

3 - En secteur Nsm, sont autorisés :

- Les installations strictement liés et nécessaires à l'aménagement et l'entretien des zones de mouillages dans le respect des législations en vigueur concernant ces zones de mouillages.
- L'aménagement de sentiers piétons ainsi que les travaux permettant leur réalisation.
- L'aménagement d'accès aux zones ostréicoles.
- Les concessions ostréicoles et les installations strictement liés et nécessaires à l'aménagement et l'entretien de ces concessions
- Les ouvrages liés au rejet des eaux pluviales dans le respect des législations en vigueur

ARTICLE N 3 - VOIRIES ET ACCES**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 et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès :

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès.

L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, chemins d'exploitation, sentiers piétons et la servitude de passage le long du littoral.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La desserte individuelle de terrains situés en zone U et dont l'unique desserte possible traverse un secteur N, sous condition que ces accès soient réalisés en matériaux non imperméables.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau :**

Toute construction, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Assainissement :**a. Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le

système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc...

Pour ces opérations, le débit de fuite en sortie d'opération est de 3 litres /seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

Électricité et téléphone :

Les branchements des constructions au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions autorisées en article N 2 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 prévues, 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'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

Sont seules autorisées les clôtures agricoles sur poteaux bois.

Les murets en pierre existants, de qualité, sont à conserver.

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.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans l'annexe 1 du présent règlement.

Conformément à l'article L 123-1-2 et L 123-1-3 du code de l'urbanisme, ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres.

Les besoins en stationnement des établissements publics ou privés d'intérêt général peuvent être satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles ou par la mutualisation des stationnements existants en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise en annexe 1 peut être comptabilisée dans un rayon de 500 mètres autour du projet de construction.

A défaut doivent être respectées les dispositions des articles L 332-7-1 et R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre du L 123-1-5-7° sur le plan de zonage doivent être préservés.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être masqués par une haie végétale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la liste proposée en annexe 6 du présent règlement.

- Des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

Chapitre 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh

La zone N est une zone naturelle 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 par l'existence d'une exploitation forestière, soit de par leur caractère d'espaces naturels. Le secteur N peut se situer en Espaces Proches du Rivage.

La zone N comprend des secteurs délimités en application des dispositions de l'article L 12-31-5 du Code de l'Urbanisme relatif aux zones naturelles, qui autorise la délimitation de secteurs de capacité d'accueil limité qui ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde des sites.

Les zones Nh sont des secteurs de constructions existantes dispersées en zone naturelle où seuls sont autorisés le changement de destination des constructions existantes et des extensions limitées.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit, est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppressions de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou constructions impactant les zones humides sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- La création de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes, de bateaux pour l'hivernage ;
- L'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de « garage mort ») ;
- La construction de nouveaux logements et les changements de destination de bâtiments permettant la création de logements, à l'exception de ceux expressément prévus à l'article Nh2.
- La construction de piscines.
- L'installation de panneaux photovoltaïques au sol

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

Les constructions et installations autorisées dans le présent article ne le sont qu'à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux

de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager desterrains et espaces libres.

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admises sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment.
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans surélévation du bâtiment principal. L'extension ne doit pas entraîner la création d'un nouveau logement et ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment mesurée à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- L'extension mesurée ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui abritent des activités agricoles, artisanales, d'hôtellerie ou de restauration à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant. L'extension ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment mesurée à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50 m² d'emprise au sol du bâtiment mesuré à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture des bâtiments autorisés dans la zone.

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

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

Accès :

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers piétons et touristiques, les chemins d'exploitation, la servitude de passage le long du littoral.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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 d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone :

Les branchements des constructions au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

Assainissement :**a. Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc..

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions ou extensions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou à 2 mètres minimum de ces limites.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

L'aménagement, la reconstruction et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul portées aux documents graphiques peuvent être autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou doivent respecter une distance de 3 mètres au minimum par rapport à ces limites.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions peut être imposée :

- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut (ou faîtage) avec celles des constructions voisines.
- Pour adaptation mineure.
- En cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment avant sinistre.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Pour le bâti pierre

La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement de constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant. Cette typologie doit être décrite dans la notice du permis de construire,
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire,
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. Elles seront limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment, mesurée à la date d'approbation du PLU (13/09/2013) dans

la limite de 50 m² pour les activités agricoles, artisanales, d'hôtellerie, et de restauration. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager pour les volumes de liaison entre deux bâtiments pour des extensions en partie arrière.

- Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière,
- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bois,
- Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques à l'origine du bâti ou dans des matériaux différents en cas d'extension ou de volume de liaison en matériaux contemporains,
- Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservés leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en bardage bois. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

Aspect extérieur :

« Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 du présent chapitre peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

Les toitures :

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Les châssis, s'il y en a, doivent être encastrés.

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles devront être de proportion verticale (voir annexe n°3 au présent règlement illustrant les modèles préconisés).

Le bardage des pignons est interdit sauf s'il s'intègre harmonieusement avec la construction, en étant d'une couleur proche de celle des façades et sans présenter un aspect similaire à l'ardoise ou au plastique brillant.

Les façades et pignons situés à moins de 2 mètres des limites séparatives ne doivent pas comprendre d'ouvertures vitrées.

Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

Les transformateurs et/ou ouvrages techniques de fonctionnement des réseaux doivent être intégrés de manière à réduire voire à supprimer leur impact sur le paysage.

Clôtures

Un travail d'harmonisation des clôtures et des haies est fondamental. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

Les clôtures sur rue ou sur voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Clôtures sur voie privée ou publique

- Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètre : murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre.
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents.

Clôture en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre

- Les clôtures en limites séparatives ne correspondant pas à un alignement sur voie peuvent répondre au type des clôtures sur voies précédemment décrites
- Toutefois seront admises les clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ainsi que les clôtures en grillage doublées de brande dans la limite de 1.80 mètre de hauteur,
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaing apparents, les clôtures en PVC, les bâches plastiques sont interdites,

Haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local. Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

Toutefois, en limite de zone A et N seuls sont autorisés :

- Les murs en pierres sèches d'une hauteur de 0.8 m maximum et seulement en limite d'emprise publique,
- Les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage implanté à l'arrière de la haie par rapport à l'extérieur de la propriété.

Les portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture sur laquelle il s'adosse.

2 - Protection du patrimoine bâti

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, en secteurs Uaa, Uab et Uac.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées:

ARTICLE Nh 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles identifiées en annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE N° 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les espaces verts communs identifiés au titre du L 123-1-5-7° sur le plan de zonage doivent être préservés.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour l'utilisation de végétaux, les dispositions de l'annexe 6 de ce règlement devront être respectées.

Les surfaces libres de toute construction, chaussée ou aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Il est recommandé de réaliser les aires de stationnement pour les véhicules légers avec des matériaux perméables

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

Chapitre 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS

N/ -N/a - N/b - N/c - 2N/r

La zone N est une zone naturelle 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 par l'existence d'une exploitation forestière, soit de par leur caractère d'espaces naturels. Le secteur N peut se situer en Espaces Proches du Rivage.

Les zones N sont des zones naturelles 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 par l'existence d'une exploitation forestière, soit de par leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un ensemble de sous-secteurs identifiant des usages particuliers recensés sur le territoire :

secteur	qualification
N/	Secteurs naturels affecté aux différentes activités liées aux loisirs et ne nécessitant pas de constructions importantes
N/a	Sous-secteur existant pour une activité de parc à thème
N/b	Sous-secteurs de camping-caravaning isolé autorisé à 3 mois
N/c	Sous-secteurs naturels affecté aux activités d'hébergement de camping-caravaning autorisés
2N/r	Sous-secteur fermé de repli des campings caravaning dont l'aménagement est subordonné à une procédure de révision du PLU

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux ou constructions impactant les zones humides sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE N/1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Bande Littorale des 100 mètres :

Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics 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 des énergies renouvelables, sont interdits.

Sont interdits :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation, ouvrage ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N 2,
- Toute ouverture ou extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, **sauf sous-secteurs N/b et N/c dans les conditions précisées à l'article 2 ;**
- Toute implantation de toile de tente d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées, **sauf sous-secteur N/b et N/c ;**

- Tout stationnement de caravanes de plus de 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de « garage mort »), sauf **en sous-secteur N/c** ;
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles doivent être interdites sauf en **N/c** dans le cadre d'une activité autorisée.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2.
- Toute construction, installation ou utilisation du sol à l'exception de celles prévues à l'article N 2.
- En **sous-secteur N/a**, tout aménagement et construction autres que celles autorisables pour l'activité de parc à thème.
- En sous-secteur **2N/r**, sont interdites toute ouverture ou extension de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, toute implantation de toile de tente, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées

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

Dans tous les secteurs **N/**, sont autorisés :

- Les aires de loisirs ou de sports ne nécessitant pas de constructions ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public ou général à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de loisirs.

En sous-secteur N/a, sont autorisées les petites structures sans fondations strictement nécessaire à l'accueil du public et le stockage de matériel. Elles seront démontables et les aires de stationnement non imperméabilisées.

En sous-secteur N/b, est autorisé le camping-caravaning :

- pour une durée inférieure à 3 mois
- les abris de jardin et blocs sanitaires de moins de 9m² d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage, limité à deux caravanes par parcelle.

Dans tous les sous-secteurs **N/c**, sont autorisées :

- L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravaning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien, piscine, ...).
- L'accueil de structures d'équipements type HLL sans dépasser 35 unités pour les campings de moins de 175 emplacements, 20% du nombre total d'emplacements au-delà de 175 emplacements.
- **Pour le secteur N/c situé à la pointe de Penvins** : sont autorisées les constructions et installations de loisirs dédiées au nautisme et les postes de surveillance et de secours qui y sont associés.

ARTICLE N/3 - VOIRIES ET ACCES

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 et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès :

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès.

L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, chemins d'exploitation, sentiers piétons et la servitude de passage le long du littoral.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE N°4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Assainissement :**a. Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. »

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc...

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système de gestion des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale.

Pour ces opérations, le débit de fuite en sortie d'opération est de 3 litres /seconde à l'hectare. Ce débit peut être réduit par la collectivité en raison de la localisation de l'opération et de son impact possible sur les propriétés en aval.

Électricité et téléphone :

Les branchements des constructions au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N/5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

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

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou avec un retrait minimum d'au moins de 3 m par rapport à l'alignement des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment). En tout état de cause, cela ne doit pas conduire à une réduction de la distance entre le bâtiment et les voies et emprises publiques.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter une marge de recul minimale de 2 mètres par rapport à ses limites séparatives.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

Sans objet.

ARTICLE N/9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions autorisée sera de :

- en secteur N/b : 1%
- en secteur N/c : 3%

ARTICLE N/10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

➤ En sous-secteur N/a :

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces constructions et installations dans le paysage devra être assurée et répondre aux exigences liées à l'activité et à la sécurité des usagers.

➤ En sous-secteur N/b :

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée comme suit :

- 2,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 3,00 mètres au faîtage

➤ En sous-secteur N/c :

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée comme suit :

- 4 mètres au plan vertical de façade
- 9 mètres au faîtage ou point le plus haut

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation légère de loisirs est fixée comme suit :

- 3,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 6,00 mètres au faîtage

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical de façade et au point le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général ou public pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

ARTICLE N/11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 prévues, 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.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures autorisées est de :

- 2 m pour les clôtures en limite séparative et les portails
- 1,50 m en bordure d'emprise publique.

Composition des clôtures :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs en pierres, les talus plantés, doivent être conservées et entretenues.

En création, seules sont autorisées :

- Les murs en pierres sèches d'une hauteur de 0.8 m maximum
- Les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage implanté à l'arrière de la haie par rapport à l'extérieur de la propriété
- Les clôtures simples sur poteaux bois de type agricole

Pour l'utilisation de végétaux, les dispositions de l'annexe 6 de ce règlement doivent être respectées.

Portail :

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture sur laquelle il s'adosse

Cas particuliers :

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

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.

La capacité d'accueil des aires de stationnement doit respecter les normes définies dans l'annexe 1 du présent règlement.

Conformément à l'article L 123-1-2 et L 123-1-3 du code de l'urbanisme, ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres.

Les besoins en stationnement des établissements publics ou privés d'intérêt général peuvent être satisfaits par la réalisation d'aires de stationnement publiques nouvelles ou par la mutualisation des stationnements existants en espace public dès lors que la capacité de stationnement requise en annexe 1 peut être comptabilisée dans un rayon de 500 m autour du projet de construction.

ARTICLE N/13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les espaces verts communs identifiés au titre du L 123-1-5-7° sur le plan de zonage doivent être préservés.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être masqués par une haie végétale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N/14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

ANNEXES

ANNEXE 1 : REGLES DE CALCUL DU STATIONNEMENT

ANNEXE 2 : NORMES PMR PLACES DE STATIONNEMENT

ANNEXE 3 : MODELE LUCARNE

ANNEXE 4 : CAMPING CARAVANAGE

ANNEXE 5 : INTEGRATION PAYSAGERE SECTEUR OSTREICOLE

ANNEXE 6 : ANNEXE VEGETALE

**ANNEXE 7 : PERIMETRE D'INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION
DES LOCAUX COMMERCIAUX**

ANNEXE 8 : OUVRAGES DE RETENTION PRECONISES

**~~ANNEXE 9 : LISTE DES LOTISSEMENTS AYANT OBTENU LE MAINTIEN DES
REGLES~~**

ANNEXE n°1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement pourront être mutualisées

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Habitat collectif	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher. - Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment
Habitat individuel hors lotissement ou permis groupé	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement
Habitat individuel dans lotissement ou permis groupé	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel
Habitat individuel : Foyer de personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
Habitat individuel : Résidences de tourisme	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement plus 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir - Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L123-1-13 du code de l'urbanisme)	<ul style="list-style-type: none"> - aucune place de stationnement n'est imposée (ou 1 place par logement au maximum)
ACTIVITES	
Etablissement industriel ou artisanal	<ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface de plancher et 1 m² pour 100 m² de surface de plancher pour les deux roues sauf en zone Ua - Ub
Entrepôts	<ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface de plancher et 1 m² pour 100 m² de surface de plancher pour les deux roues
Commerces de moins de 150 m²	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de minimum
Commerces de 150 à 300 m² de surface de vente	<ul style="list-style-type: none"> - minimum 3 places et 1 m² pour 100 m² de surface de vente pour les deux roues sauf en zone Ua et Ub
Commerces de plus de 300 m² de surface de vente	<ul style="list-style-type: none"> - maximum en emprise au sol 0,75 fois la surface de plancher – jusqu'à 1 fois par dérogation motivée -des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m² de surface de vente et de 1 m² pour 100 m² de surface de vente pour les deux roues
Bureau- Services-professions libérales	<ul style="list-style-type: none"> - 60% de la surface de plancher et 1 m² pour 30 m² de surface de plancher pour les deux roues sauf en zone Ua et Ub
Hôtel-Restaurant	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant sauf en zone Ua et Ub - 1 place par chambre sauf en zone Ua et Ub

ANNEXE n° 2 : LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

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,

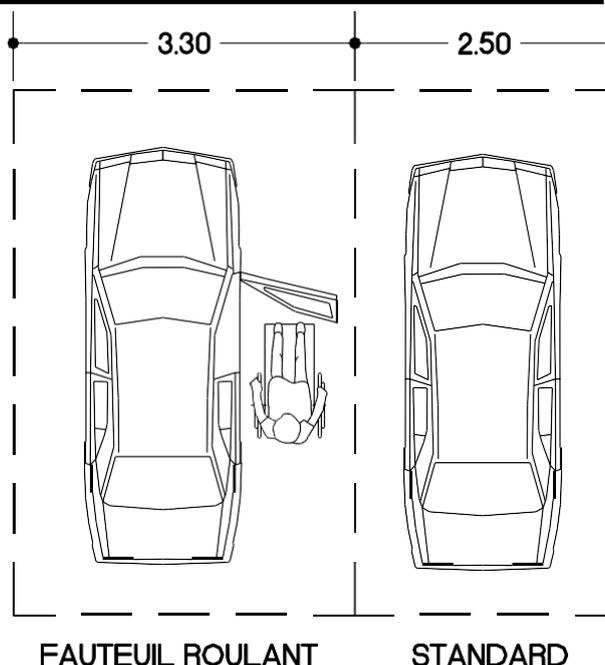
libre de tout obstacle,

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

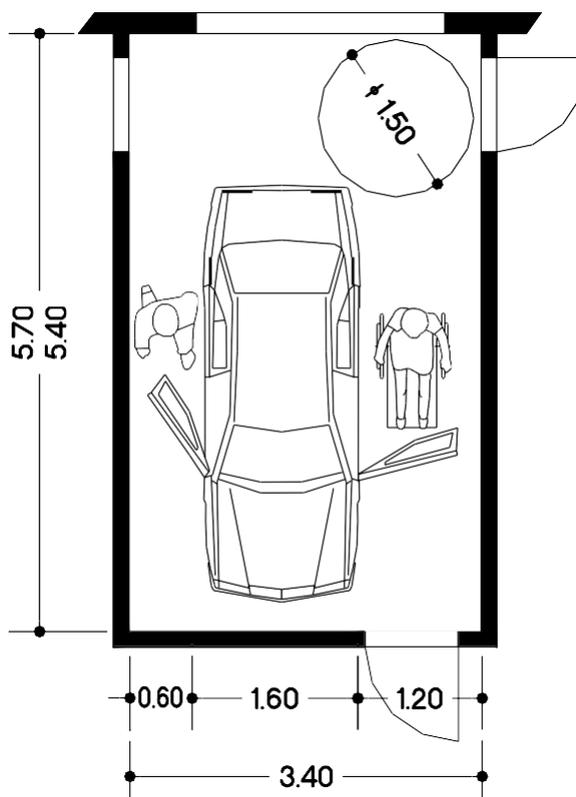
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

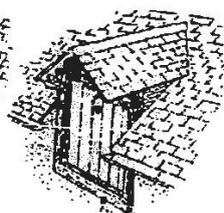
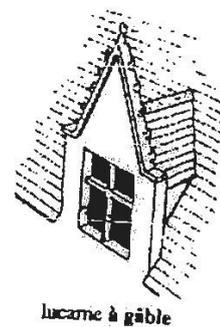
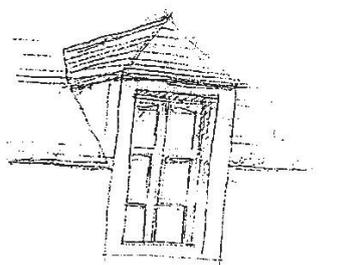
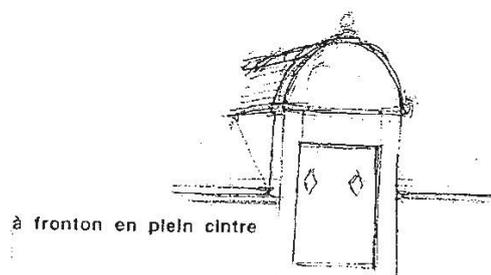
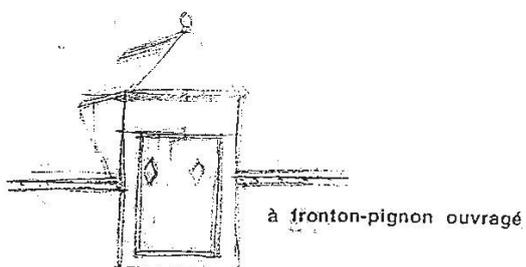
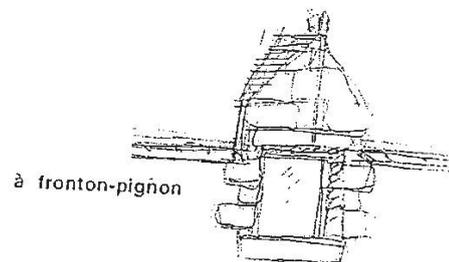
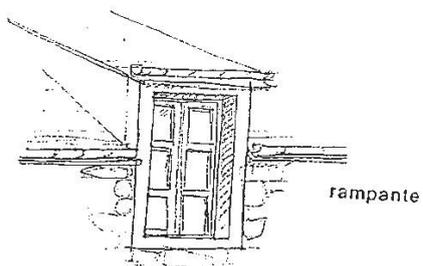
Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

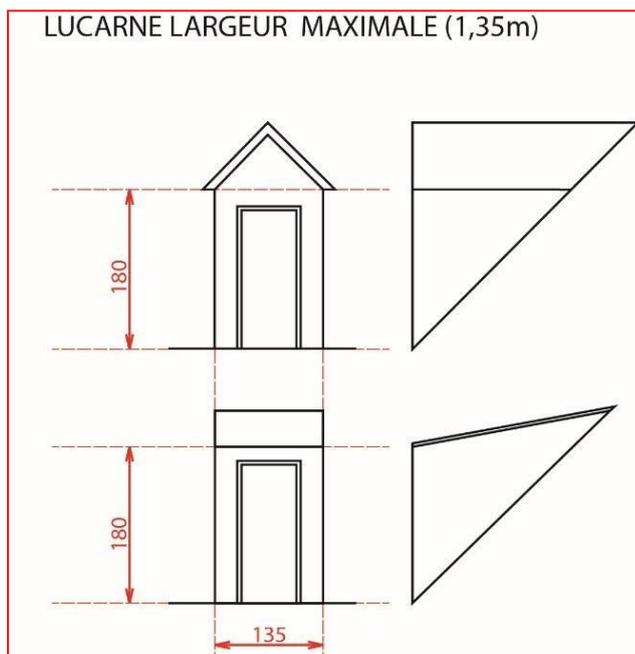
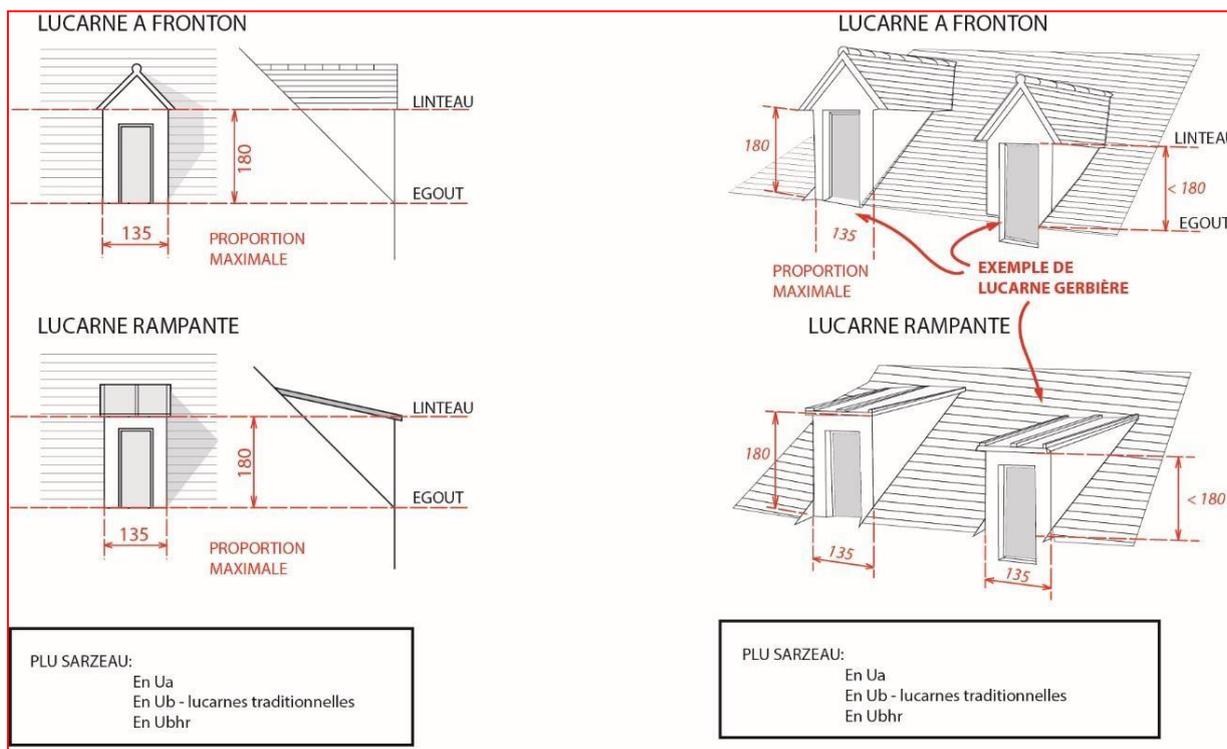
Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- 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°3 : MODELES DE LUCARNES PROPOSEES POUR LE BATI ANCIEN





ANNEXE n°4 : CAMPING – CARAVANAGE

Rappel

Le camping- caravanage est interdit sous toutes ses formes et dans toutes les zones à l'exception des zones Ub, Nlb, Nlc et 2Nlr selon les réglementations spécifiques arrêtées.

En secteur A, le camping et le caravanage sont interdits. Ces activités ne peuvent être pratiquées que sous la forme suivante :

Camping à la ferme

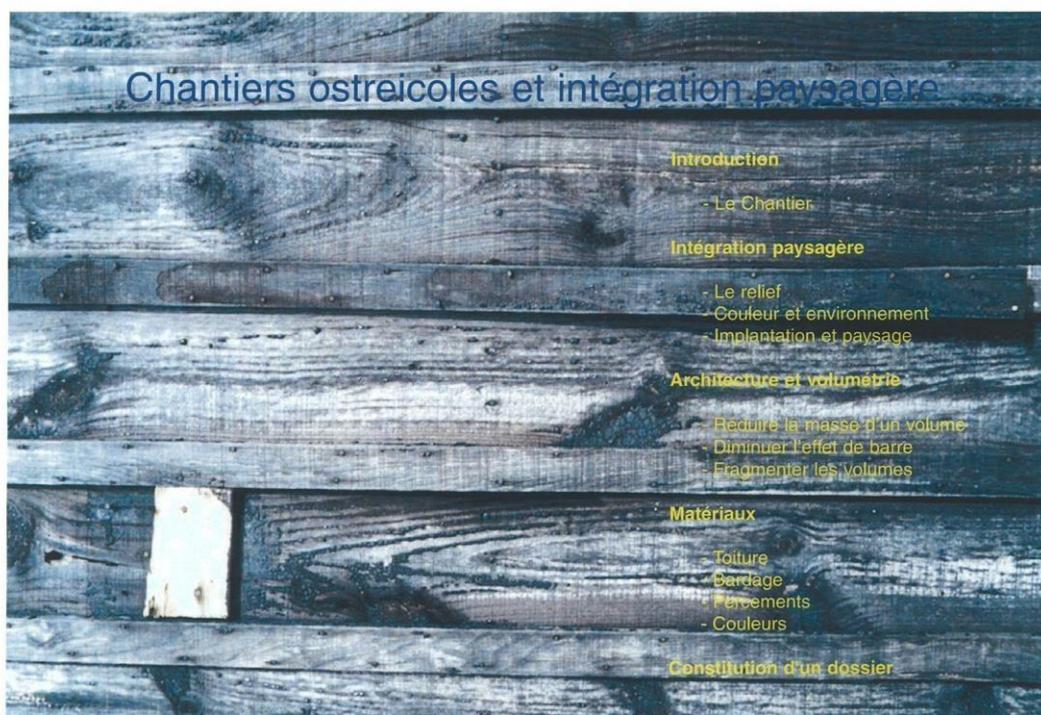
Ces activités sont réglementaires (art. R 443, R 443-7 et R 443-8 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le territoire de la commune, les prescriptions suivantes devront être impérativement respectées dans le cadre du camping à la ferme.

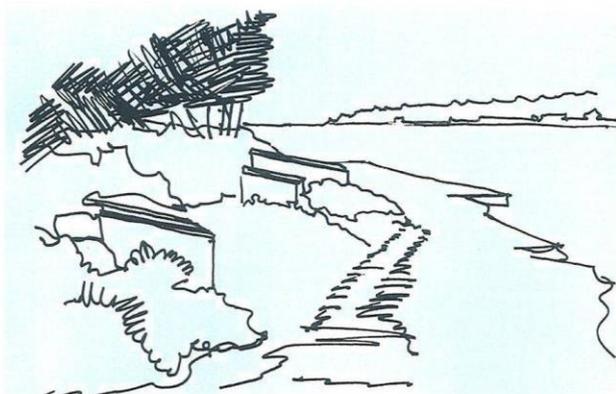
- Le stationnement des caravanes est limité à 3 mois.
- Les terrains doivent être accessibles d'une voie publique goudronnée et en dehors des chemins d'exploitations
- Les emplacements devront s'adosser à des haies existantes compactes et de telle sorte qu'ils soient bordés au moins de trois cotés de haies ou de plantations arbustives.
- Seules les filières d'assainissement définies selon la perméabilité des sols seront autorisées.
- Aucune installation ne pourra se situer dans la bande des 100 m du littoral ou à moins de 100 m d'une zone humide, dans les sites classés ou inscrits et dans les coupures d'urbanisme telles qu'elles figurent aux documents graphiques du PLU.

Le camping à la ferme ne peut être exploité que par un agriculteur et suivant les prescriptions et l'homologation de la Chambre d'Agriculture du Morbihan.

ANNEXE n° 5 : REGLES ARCHITECTURE Ac ET Ao



Introduction



L'impact créé dans le paysage par les bâtiments ostréicoles n'est pas toujours apprécié à sa juste mesure lors de l'élaboration des projets.

Les bâtiments souvent de grande dimension, de volumes importants et de structures industrialisées, répondent à des fonctions économiques précises, elles-mêmes liées à des considérations techniques.

Ces nécessités ne doivent pourtant pas exclure une préoccupation constante de bonne insertion dans le paysage.

Des solutions existent ; elles doivent être recherchées dans la qualité des matériaux mis en œuvre, par une bonne adaptation au terrain naturel et à l'environnement existant.

Cette plaquette a pour but de rappeler les éléments du paysage qui doivent toujours être pris en compte et d'indiquer les principes de construction et d'aménagements extérieurs qui permettent l'intégration recherchée.

Le chantier

Tous les bâtiments utilitaires liés à l'exploitation ostréicole étaient autrefois construits avec des matériaux trouvés sur place.

Le granit servait aux soubassements des bâtiments et à leurs fondations, quelquefois à leurs murs pour de petits volumes. Le bois servait à l'ossature et à la charpente du bâtiment. Les parois des hangars étaient revêtues de clins à recouvrement. La protection du bois étant assurée par du coaltar, les menuiseries étaient aux couleurs du bateau.

L'étude des récentes constructions ostréicoles traduit une inadéquation de l'objet à la fonction qui est demandée.

La longue évolution de la pratique qui avait permis aux chantiers traditionnels d'être adaptés aux nécessités s'est trouvée accélérée. Il s'est constitué un nouveau cadre bâti réalisé au coup par coup, sans étude globale et avec des réponses faisant appel à l'utilisation de composants destinés à l'agriculture ou à l'industrie.

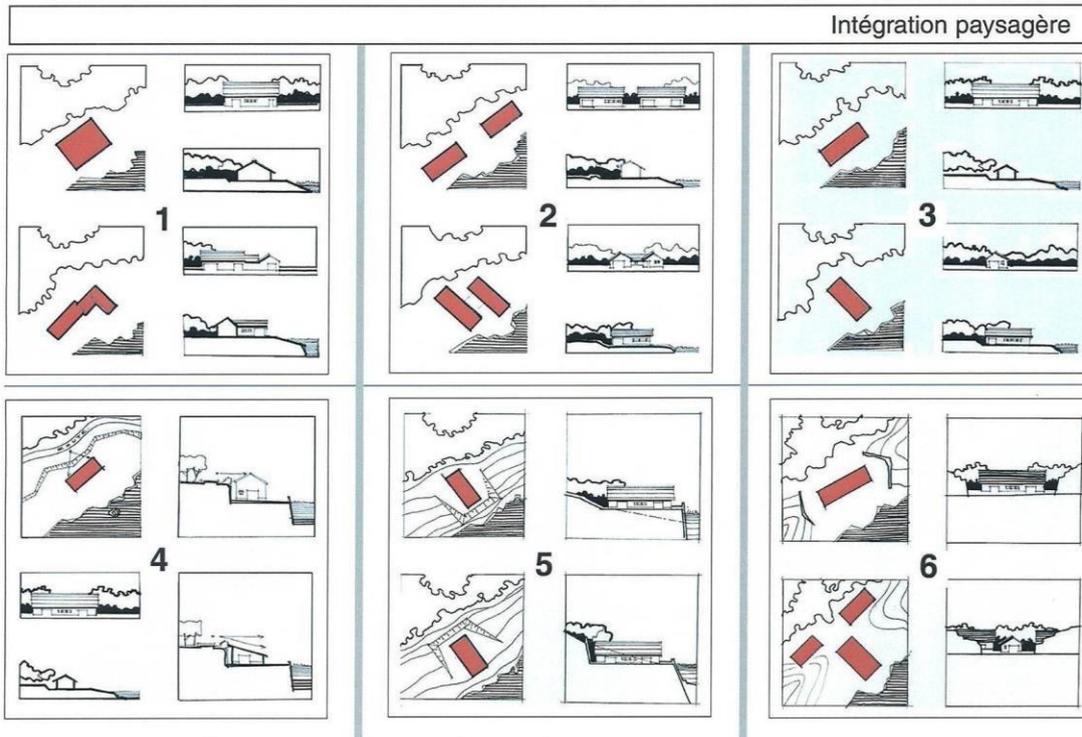
La construction de hangar à caractère industriel est à proscrire impérativement en raison de :

- l'utilisation de bardage métallique inadapté au milieu marin,
- volume haut et inutile,
- cloisonnement des tâches difficiles,
- fragmentation des volumes impossible.

Il est souhaitable de revenir à des matériaux plus traditionnels et de réaliser des enveloppes extérieures qui soient respectueuses de l'esthétique des chantiers déjà existants sur le littoral :

- soubassement en parpaings enduits,
- bardage bois en façade,
- couverture en ardoise ou fibro.





D'où le bâtiment sera-t-il vu ?

Que verra-t-on du village, de la route, de près, de loin? Comment le bâtiment sera-t-il perçu? Autant de questions qui, une fois posées, vous aideront à mieux voir le bâtiment et sa capacité d'intégration dans le paysage.

Le relief

- On peut déterminer deux grands cas de figure :
- les sites plats dont les rives et le terrain d'adossement sont peu élevés
 - les sites à relief dont le terrain d'adossement est élevé.

Dans les deux cas, le 2ème plan, celui qu'on appellera le terrain d'adossement peut être soit boisé, cultivé, ou urbanisé.

Ce 2ème plan de par son relief, sa végétation, son urbanisation doit être considéré comme l'élément de référence. D'une façon plus générale, on cherchera à intégrer les bâtiments en privilégiant les matériaux et les couleurs en harmonie avec le milieu.

Couleurs - Matériaux - Volume

Sur fond urbanisé, les caractères architecturaux des hameaux peuvent constituer une référence pertinente.

Les longs volumes seront à éviter, on préférera une suite de petits volumes décalés. Une disposition étagée permettra de briser la ligne de faîtage et de donner un mouvement similaire aux longères. Les matériaux et les couleurs feront références aux hameaux : couverture ardoise, menuiserie bois.

Les chantiers de grande importance seront fragmentés, rappelant la croissance organique du chantier d'hier.

L'utilisation de bardage bois est conseillée, le soubassement sera en maçonnerie enduite, la couverture de teinte sombre : fibro, ardoise.

Sur fond végétal. Pour les chantiers de grande importance on évitera le blanc ou le vert, on préférera des valeurs de gris, de ton sombre et mat, comme l'aspect du bois passé au coaltar.

Les apprentis seront d'un ton légèrement différent pour distinguer les volumes : bardages différents aux couleurs plus franches : les menuiseries sont aux couleurs du bateau.

Implantation

1- Dans la mesure où les contraintes foncières et techniques le permettent, on plantera le bâtiment perpendiculairement au trait de côte.

2- On évitera les dispositions en ligne, en préférant une disposition en parallèle, non jointive, permettant une extension future.

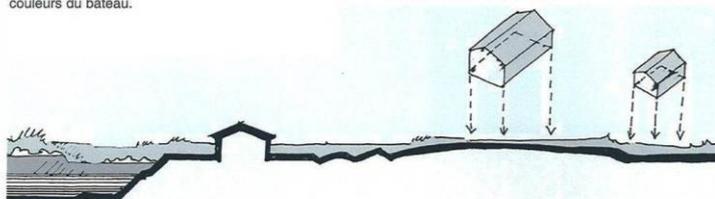
3- A surface équivalente, un bâtiment fragmenté s'intégrera plus facilement dans le paysage qu'une construction importante.

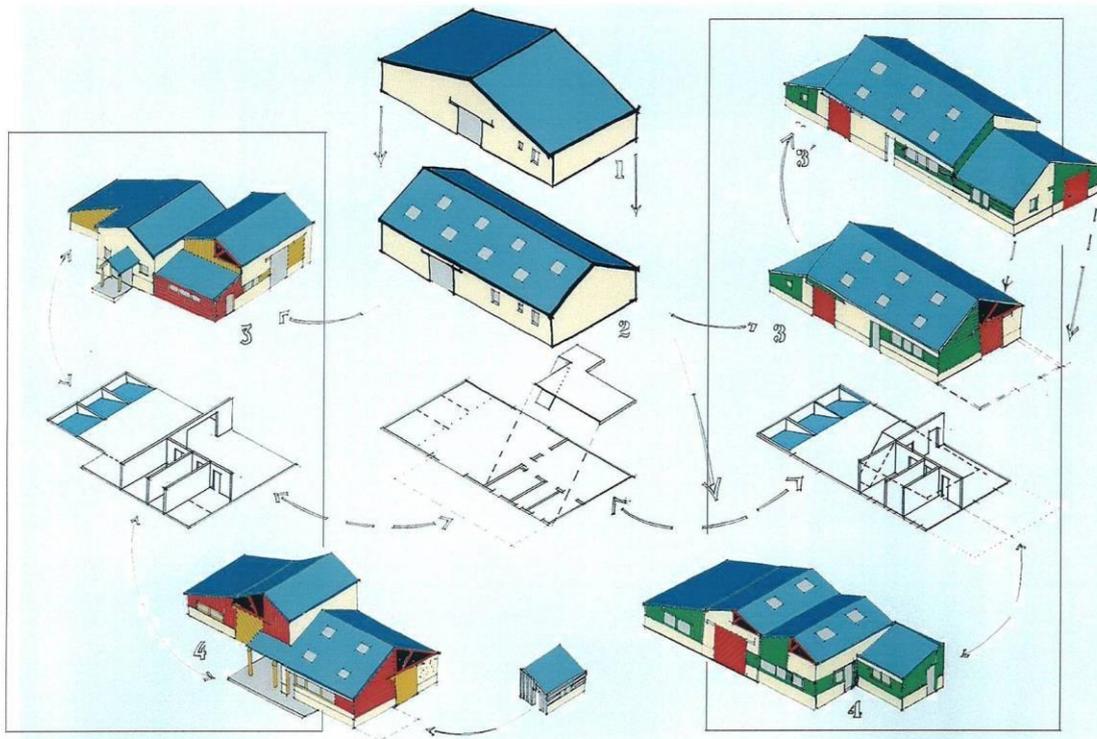
Il paraît donc souhaitable, dans un premier temps, d'évaluer au plus juste les volumes dont on a besoin.

4- La pente d'un toit est de première importance. Dans le cas d'un bâtiment adossé à une falaise, on adoptera le volume à la coupe du terrain. La silhouette du bâtiment s'intègre au rythme du paysage.

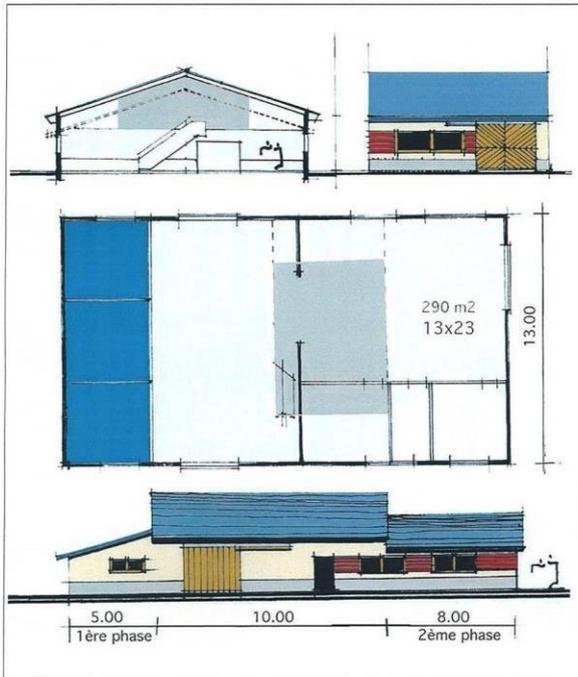
5- On préférera l'implantation des bâtiments en déblai plutôt qu'en remblai, notamment là où le littoral est relativement abrupt.

6- Dans le cas d'un terrain à relief, on adaptera le plan masse à la topographie.





Architecture et volumétrie



Il est essentiel de limiter les volumes hauts bien souvent inutiles. On calculera judicieusement les volumes nécessaires au travail de l'huile. Il n'est pas utile de pouvoir rentrer un camion dans le chantier.

Une toiture fragmentée permet de briser la silhouette mais aussi de l'intégrer au rythme du paysage.

A surface équivalente, un volume fragmenté permet :

- une meilleure intégration
- des possibilités de cloisonnement intérieur
- d'éventuelles extensions
- un coût de fonctionnement diminué

On pourra adapter une toiture particulière aux différentes tâches de la production.

Exemple : le triage ; activité bruyante sera plus confortable dans un volume bas.

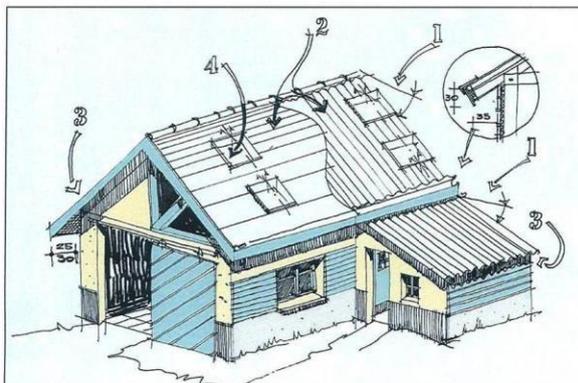
Si les bassins sont intérieurs, ceux-ci peuvent faire l'objet d'un volume particulier traité en appentis. Une toiture à une pente permettra d'abaisser la charpente et éventuellement de mécaniser la manipulation.

En dissociant les volumes, décalant le plan, des possibilités d'extension sont créées. De la même façon de nouveaux accès sont facilement réalisables dans le cas d'éventuelles modifications d'utilisation.

Le jeu des couleurs permet de modifier l'apparence du bâtiment. Grâce à elles, il est possible de le confondre dans le paysage, de diminuer la hauteur réelle et de l'alléger si elles sont claires.

Les percements étirés, les bardages horizontaux, un soubassement plus sombre permettront d'affiner la silhouette.

Les bardages en acier sont à proscrire, ils sont de mauvais isolants thermiques, leur longévité est brève, les qualités esthétiques et thermiques du bois lui donne un avantage certain sur les autres matériaux.



«Quelques règles simples»

1. Pente de toit

Le volume est bas, les combles ne sont pas habitables, mais réservés essentiellement au rangement des poches.

La hauteur à la gouttière est limitée à 3 m. Les grands volumes seront couverts d'une toiture à 2 pentes. Les pentes sont inférieures à 30°. Pour les appentis, la pente sera inférieure ou égale au volume principal.

2. Matériaux

Sont recommandés : le fibrociment ton naturel ou foncé, l'ardoise.

La tôle ondulée (petite onde) est autorisée pour les petits volumes. Les annexes et appentis sont couverts en tôles et passés au black. Le bac acier est à proscrire.

3. Débord et rive

Il est intéressant de noter que l'utilisation des débords de toiture peut donner des ombres portées qui affinent la silhouette. Le débord sera généreux, de l'ordre de 25 à 30 cm. Il permettra également d'éviter le surcôût d'une gouttière. Ce débord prolongé permet de protéger un couloir de service sur une des façades.

4. Eclairage

Les châssis de toit seront axés et composés en toiture. L'effet de damier est à éviter.



Un bâtiment ostréicole est souvent de dimensions importantes et son implantation sur le littoral est souvent délicate. Son volume, ses couleurs et ses matériaux peuvent aider à l'harmonie. La pente et l'allure d'un toit sont de première importance. Dans le cas d'un bâtiment de grande longueur, on s'efforcera de fragmenter le volume et de briser la silhouette du bâtiment pour mieux l'intégrer au rythme du paysage.

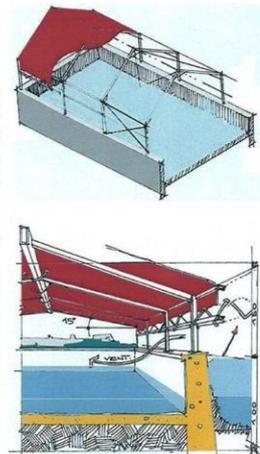
Bassin insubmersible

Les bassins sont de formes rectangulaires ou carrées. En général, ils se distinguent par leur situation, enterrée, semi enterrée, surélevée.

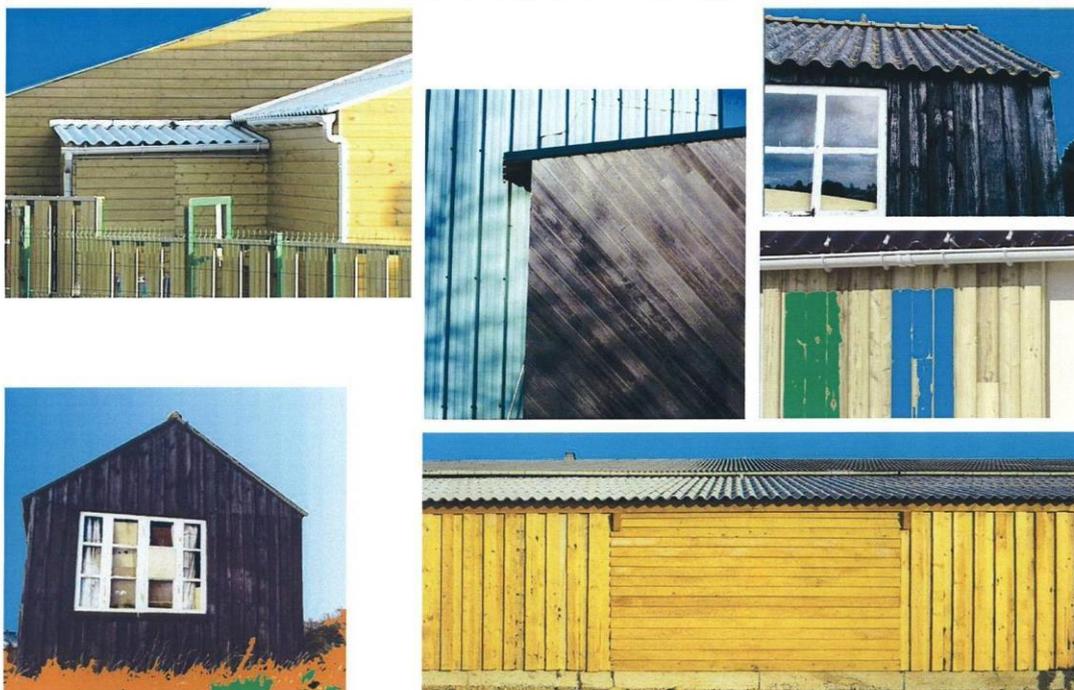
La surface varie de 30 à 100 m², la profondeur de 0, 80 à 1 m.

La couverture est occasionnelle, en générale estivale, et à ce titre doit être légère, aérée et facilement démontable.

La structure peut être en métal anodisé. La couverture sera du type bache, maintenue par un transfilage. On préférera une couleur rappelant les voiles de sinagots à une couleur claire ou rayée. La hauteur de la charpente sera réduite au minimum, la pente de toit est limitée à 15°. Il est conseillé de limiter le bâchage à mi-hauteur afin de favoriser la ventilation naturelle.

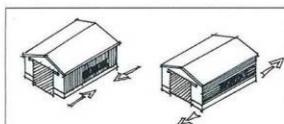


La belle méthode du bardage



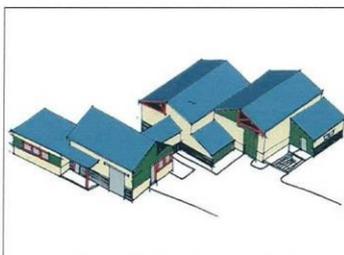
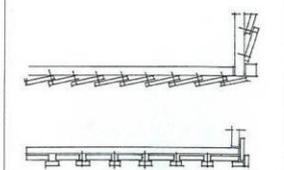
Pignon

L'utilisation de bardage permet, elle aussi, de modifier l'allure générale d'un bâtiment, notamment par les découpages des pignons en surfaces de couleurs et matériaux différents. Le portail sera désaxé afin de faciliter une extension future.



Long pan

Une pose verticale des bardages compacte les lignes d'un bâtiment tandis qu'une pose horizontale allonge celles-ci.

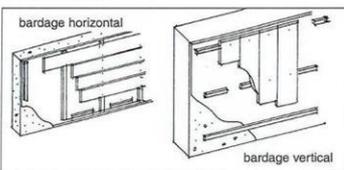


Le bardage a des qualités décoratives indéfinies, qui le rend facile à intégrer dans les architectures les plus diverses grâce à ses multiples possibilités de mise en place.

Correctement traité, il pose très peu de problèmes d'entretien. Une solution satisfaisante consisterait à trouver un bardage en partie haute.

Celui-ci peut être intermittent entre les menuiseries et posé horizontalement. On pourra également barder les façades en respectant des proportions de recouvrement de 1/2 à 2/3 de la hauteur.

Il est important que le soubassement en maçonnerie respecte une hauteur minimum de 0,60 pour éviter tout problème d'humidité.



Différents traitements du bardage

Le cryptogil

- impression profonde effectuée sous vide dans un autoclave
- protection très durable
- donne une couleur vert pâle non uniforme selon les fibres du bois

La créosote

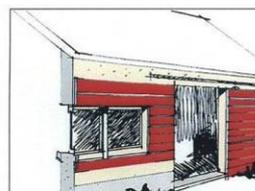
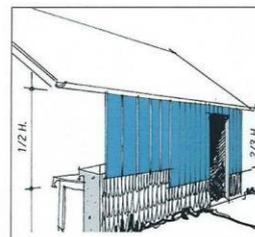
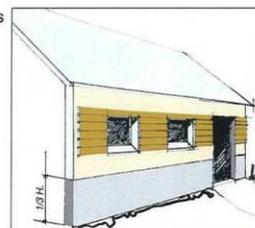
- imprégnation par trempage en bain
- protection très durable
- donne une couleur brun foncé

Les lasures

- protection des bois par imprégnation réalisée par badigeonnage, à passer tous les deux ans environ
- permet l'emploi de la couleur

Le coaltar

- protection par badigeonnage tous les deux ans
- protection très durable
- donne une couleur noire



Percements et rythmes

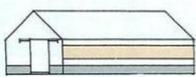
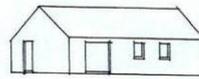


De près, le regard s'arrête avant tout sur les parois verticales. Il est donc très important que celles-ci soient bien traitées. La forme et le choix des types d'ouvertures ne sont pas limitatifs. Ils doivent tout d'abord répondre à l'usage intérieur du bâtiment, ainsi qu'à l'agencement général. Une juste répartition des ouvertures permet de rendre une façade plus agréable, de lui donner une certaine harmonie. Il suffit souvent de donner à des ouvertures des dimensions correctes et de trouver un rythme dans leur distribution.

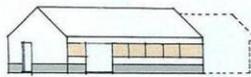
Dimensions :



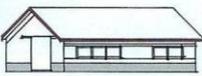
Elles sont généralement plus larges que hautes. De forme allongée elles affinent la silhouette du chantier. Cet effet peut être accentué en traitant le soubassement d'un ton plus foncé.



On pourra également étirer la silhouette en reliant les percements par un bardage intermittent. La hauteur d'allège correspond à une hauteur de plan de travail, plus une plinthe, soit environ 120 à 140. La baie libre est de 100.



Dispositions :



Les ouvertures sont groupées selon un rythme défini par le plan intérieur. La façade est composée en tenant compte des proportions qui sont toujours plus larges que hautes. Les ouvertures sont groupées pour former une bande allongée.

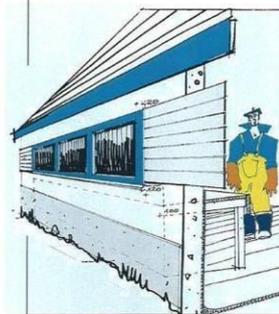


Les menuiseries extérieures sont en bois, PVC ou aluminium. Elles sont de couleurs, même vives, et peuvent rappeler la couleur de la planche de rive ou du bateau.

Les fermetures de portail sont en bois, à clin horizontaux, verticaux, 45°. Les proportions sont en rapport avec le besoin qui se limite à des gabarits routiers réduits. Celui-ci pourra être le support d'une enseigne.

Il est conseillé de désaxer le portail afin de laisser la possibilité d'une extension future dans le prolongement des percements existants.

Le pignon peut être, également ouvert, permettre un éclairage ainsi qu'une ventilation aisée, porte fermée.



ANNEXE n°6 : ANNEXE VEGETALE

I. Sont interdites :

- 1) En raison de leur caractère invasif, sont interdites sur tout le territoire communal, y compris dans les jardins et plans d'eau, les espèces suivantes :

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Ail à tige triquètre	<i>Allium triquetrum</i>
Ailante	<i>Ailanthus altissima</i>
Ambrosie à feuilles d'Armoise	<i>Ambrosia artemisifolia</i>
Aster de Virginie	<i>Aster novi-belgi</i>
Aster lancéolé	<i>Aster lanceolatus</i>
Azolla fausse filicule	<i>Azolla filiculoïdes</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Bident à feuilles connées	<i>Bidens connata</i>
Bident feuillé	<i>Bidens frondosa</i>
Buddleia de David / Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Claytonie perfoliée / Pourpier d'hiver	<i>Claytonia perfoliata</i>
Cotule pied de corbeau	<i>Cotula coronopifolia</i>
Crassule de Helms	<i>Crassula helmsi</i>
Eleagnus	<i>Elaeagnus macrophylla / angustifolia</i>
Elodée à feuilles étroites	<i>Elodea nuttallii</i>
Elodée crépue	<i>Lagarosiphon major</i>
Elodée dense	<i>Egeria densa</i>
Elodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus edulis</i>
Herbe de Dallis / Millet bâtard	<i>Paspalum dilatatum</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>
Impatiente à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Impatiente de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Jussie	<i>Ludwigia peploïdes</i>
Laurier cerise ou laurier palme	<i>Prunus laurocerasus</i>
Lentille-d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i>
Lyciet commun	<i>Lycium barbarum</i>
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>
Paspale à deux épis	<i>Paspalum distichum</i>
Pétasite odorant / Grand pétasite	<i>Petasites fragrans / Petasites hybridus</i>
Renouée à épis nombreux	<i>Polygonum polystachyum</i>

Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>	} et leurs hybrides
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>	
Rhododendron des parcs (ou de la Mer Noire)	<i>Rhododendron ponticum</i>	
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	
Séneçon cinéraire	<i>Senecio cineraria</i>	
Séneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>	
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i>	
Solidage géant / Solidage du Canada	<i>Solidago gigantea</i> / <i>S. canadensis</i>	
Spartine à fleurs alternes	<i>Spartina alterniflora</i>	
Spartine anglaise	<i>Spartina x towsendii n-var anglica</i>	
Sporobole tenace	<i>Sporobolus indicus</i>	
Vergerette à fleurs nombreuses	<i>Conyza floribunda</i>	
Vergerette du Canada	<i>Conyza canadensis</i>	
Vigne vierge	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	

2) **Sont strictement interdites en zones A, N et dans le cadre des clôtures et haies végétales en zones U et AU, les espèces ci-dessous :**

a) **En raison de leur mauvaise intégration dans le paysage local :**

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Araucarias	<i>Araucaria sp.</i>
Epiceas	<i>Picea sp.</i>
Palmiers (toutes variétés)	
Sequoïas	<i>Sequoia sp., Sequoiadendron sp.</i>

b) **En raison de leur capacité à constituer des murs végétaux**

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Buisson ardent	<i>Pyracantha sp.</i>
Cyprès de Lambert	<i>Cupressus macrocarpa</i>
Cyprès de Leyland	<i>Cupressocyparis Leylandii</i>
Cyprès Lawson	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>
Thuja	<i>Thuja sp.</i>

II. Sont recommandées :

1) **En zones A et N sont recommandées les espèces mentionnées ci-dessous pour les haies bocagères (liste non exhaustive) :**

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Alisier	<i>Sorbus sp.</i>
Amélanchier	<i>Amelanchier sp.</i>

Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Charme	<i>Carpinus sp.</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>
Cornouiller sauvage	<i>Cornus mas</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
Orme	<i>Ulmus sp.</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sureau	<i>Sambucus sp.</i>
Tamaris de France	<i>Tamarix gallica</i>
Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i>

2) En zones U, en plus des espèces citées en 1), sont recommandées les espèces mentionnées ci-dessous (liste non exhaustive) :

a) **Arbustes et arbres tiges pour haies d'ornement :**

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Abelia	<i>Abelia sp.</i>
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>
Arbuste aux bonbons	<i>Callicarpa sp.</i>
Aubépine	<i>Crataegus sp.</i>
Azalées	<i>Azalea</i>
Bruyères	<i>Erica et Calluna sp.</i>
Camellia	<i>Camellia sp.</i>
Cerisiers décoratifs	<i>Prunus sp.</i>
Charmes en charmille	<i>Carpinus betulus</i>
Cistes	<i>Cistus sp.</i>
Cognassier du Japon	<i>Chaenomeles japonica</i>
Eglantier	<i>Rosa sp.</i>
Erable du japon	<i>Acer Palmatum</i>
Escallonia	<i>Escallonia sp.</i>
Exochorde	<i>Exochorda sp.</i>
Forsythia	<i>Forsythia sp.</i>

Fuchsia	<i>Fuchsia sp.</i>
Groseillier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>
Hortensias	<i>Hydrangea sp.</i>
Laurier du Portugal	<i>Prunus lusitanica</i>
Lavande	<i>Lavandula sp.</i>
Lila commun	<i>Syringa vulgaris</i>
Magnolia étoilé	<i>Magnolia stellata</i>
Mahonia winter sun	<i>Mahonia</i>
Oranger du mexique	<i>Choisya ternata</i>
Osmanthes	<i>Osmanthus sp.</i>
Poirier chanticleer	<i>Pyrus calleryana « Chanticleer »</i>
Pommier everest	<i>Malus « Everest »</i>
Rhododendrons (à l'exception du Rhododendron des parcs)	<i>Rhododendrons (à l'exception du Rhododendron ponticum)</i>
Romarin	<i>Rosmarinus officinalis</i>
Rosiers	<i>Rosa sp.</i>
Sauge russe	<i>Perovskia sp.</i>
Seringat	<i>Philadelphus sp.</i>
Spirée	<i>Spiraea sp.</i>
Viorne bodnantense	<i>Viburnum Bodnantense</i>
Weigelias	<i>Weigelia sp.</i>

N.B. : les espèces à grand développement (croissance rapide, feuillage dense et port étendu) sont déconseillées en raison de leur capacité à ombrager de façon excessive les pièces de vie des habitations riveraines.

b) Plantes grimpantes pour habiller façades, grillages...

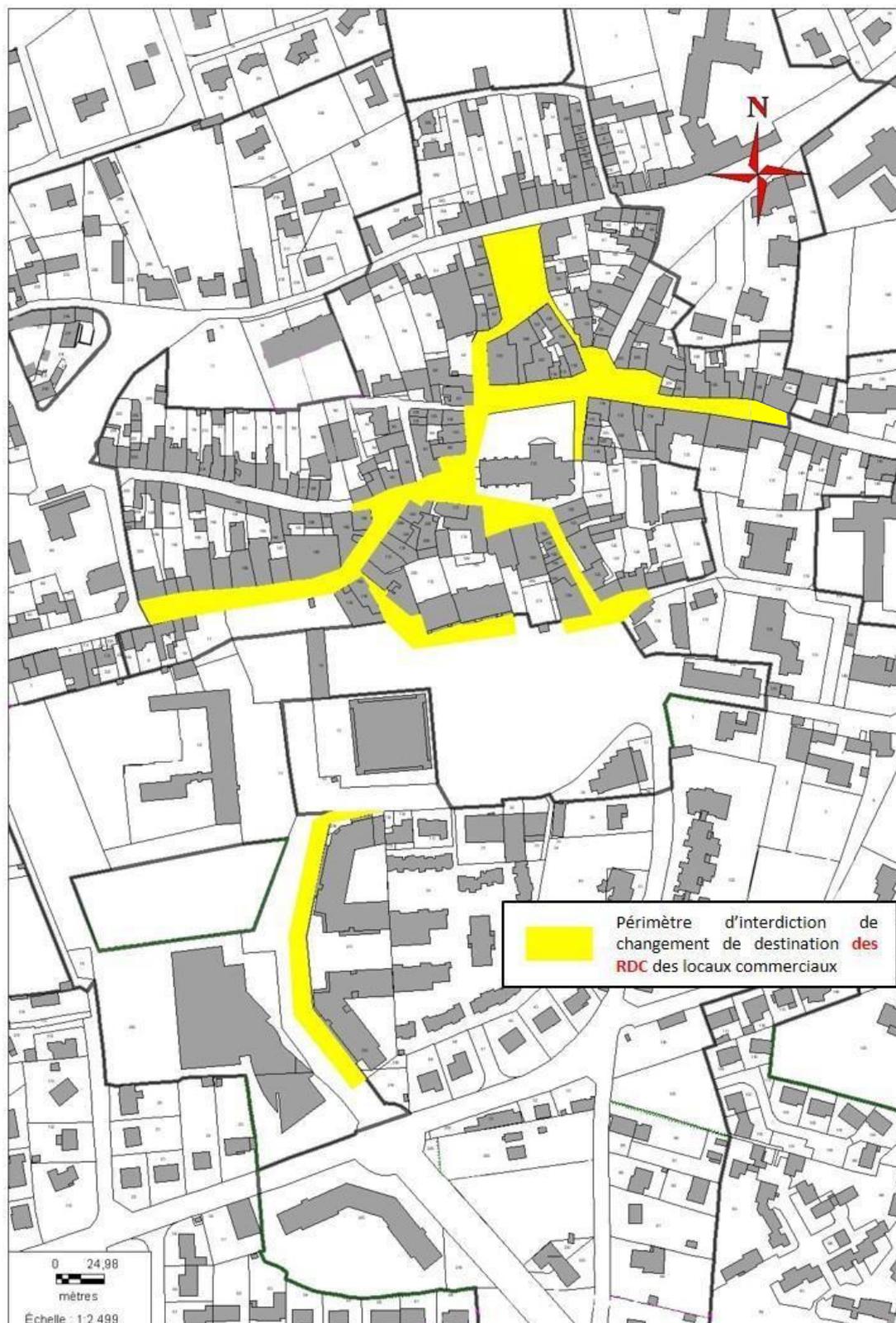
Nom vernaculaire	Nom scientifique
Bignone	<i>Campsis radicans</i>
Chèvrefeuille	<i>Lonicera sp.</i>
Clématites,	<i>Clematis sp.</i>
Glycines,	<i>Wisteria sp.</i>
Jasmin d'hiver	<i>Jasminum polyanthum</i>
Jasmin étoilé	<i>Trachelospernum jasminoides</i>
Lierre	<i>Hedera helix</i>
Liseron	<i>Calystegia sp. / Convolvulus sp.</i>
Morelle faux-jasmin	<i>Solanum jasminoides</i>
Rosier Mermaid	<i>Rosa Mermaid</i>
Rosier toujours vert	<i>Rosa Sempervirens</i>

c) Plantes à fleur pour ourlet végétal

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Acanthe	<i>Acanthus sp.</i>
Achillées	<i>Achillea sp.</i>
Bruyères	<i>Erica sp. / Calluna sp.</i>
Campanules	<i>Campanula sp.</i>
Cataire	<i>Nepeta sp.</i>
Chardons bleus	<i>Eryngium alpinum</i>
Daphné	<i>Daphne sp.</i>
Géranium vivace	<i>Geranium sp.</i>
Grande pervenche	<i>Vinca major</i>
Kalmie	<i>Kalmia latifolia</i>
Lierre	<i>Hedera helix</i>
Millepertuis	<i>Hypericum sp.</i>
Pieds d'alouette	<i>Delphinium sp.</i>
Plantes bulbeuses	
Rose trémière	<i>Alcea rosea</i>
Rosiers	<i>Rosa sp.</i>
Sarcococca	<i>Sarcococca sp.</i>
Scabieuse	<i>Sciabiosa sp. / Cephalaria sp.</i>

III. Quelques conseils concernant la composition des haies :

- **Prendre en compte l'environnement et en particulier les vents dominants (pluies et tempêtes de sud ouest, vents froids de nord et nord-est).**
- **Anticiper l'ombre portée des plantations (en particulier pour les arbres de hautes tiges et les espèces formant un mur végétal).**
- **Choisir des essences locales, adaptées à la région, aux types de sol et résistantes aux conditions climatiques.**
- **Privilégier les haies avec au moins 3 essences différentes (mélange d'essences caduques et persistantes, vivaces et annuelles...).**
- **Conserver entre les plants une distance suffisante au bon développement des sujets (par exemple au moins 4 m entre 2 arbres de haute tige et au moins 1 m entre chaque arbuste pour une haie champêtre).**
- **Eviter les alignements trop ordonnés au les hauteurs uniformes.**
- **Eviter les résineux (à l'exception de l'if taillé à 1.5m maximum)**
- **Ne pas oublier que les arbres à feuillage caduc laissent pénétrer le soleil en hiver et apportent de l'ombre en été.**
- **Se renseigner auprès des pépiniéristes pour implanter les espèces adaptées à l'ensoleillement du terrain (soleil, mi-ombre ou ombre).**
- **Certaines espèces recommandées ci-dessus peuvent cependant être toxiques pour l'homme ou les animaux. Il est utile de se renseigner auprès des pépiniéristes.**

ANNEXE n°7 : PERIMETRE D'INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES RDC DES LOCAUX COMMERCIAUX

**ANNEXE n°8 : TABLEAU RECAPITULATIF DES OUVRAGES DE
RETENTION PRECONISES DANS LE CADRE DU ZONAGE
D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Tableau récapitulatif des caractéristiques des ouvrages de stockage préconisés dans le cadre de l'étude de zonage des eaux pluviales de la commune de Sarzeau
 Voir le plan de zonage pluvial à l'annexe I - Dimensionnement pour une période de retour de 10 ans

N° des zones	Nature des zones	Désignations	Surface de la zone (ha)	Coefficient d'imperméabilisation en situation future		Volume à stocker par hectare (m ³)	Débit d'apport de la zone après urbanisation (l/s/ha)	Volume de rétention nécessaire (m ³)	Débit de fuite de l'ouvrage de rétention (l/s)	Commentaire
1	2N1r	Opérations de reploi des secteurs de camping-caravaning dispersés	2,10 ha	0,20		40 m ³	3	84 m ³	6,3 l/s	
				0,30		168 m ³				
				0,40		252 m ³				
2	2AUr	Opérations de reploi des secteurs de camping-caravaning dispersés	4,05 ha	0,20		40 m ³	3	162 m ³	12,2 l/s	
				0,30		80 m ³				
				0,40		120 m ³				
				0,40		120 m ³				
				0,50		170 m ³				
3	2AU	Destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	3,86 ha	0,60		210 m ³	3	811 m ³	11,6 l/s	Voir le rapport de zonage pluvial
				0,70		250 m ³				
				0,80		300 m ³				
				0,40		120 m ³				
				0,50		170 m ³				
5	5	Destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	4,59 ha	0,60		210 m ³	3	964 m ³	13,8 l/s	
				0,70		250 m ³				
				0,80		300 m ³				
				0,40		120 m ³				
				0,50		170 m ³				
5	1AU	Destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	2,63 ha	0,60		210 m ³	3	552 m ³	7,9 l/s	Pente élevée du terrain naturel en aval de cette zone
				0,70		250 m ³				
				0,80		300 m ³				
				0,40		120 m ³				
				0,50		170 m ³				
6	Ue	Equipements publics et d'intérêt collectif	3,86 ha	0,60		210 m ³	3	811 m ³	11,6 l/s	
				0,70		250 m ³				
				0,80		300 m ³				
				0,40		120 m ³				
				0,50		170 m ³				
7	Ue	Equipements publics et d'intérêt collectif	3,70 ha	0,60		210 m ³	3	777 m ³	11,1 l/s	
				0,70		250 m ³				
				0,80		300 m ³				
				0,40		120 m ³				
				0,50		170 m ³				
8	2AUz	Opérations à destination d'activités économiques	1,50 ha	0,60		210 m ³	3	315 m ³	4,5 l/s	
				0,70		250 m ³				
				0,80		300 m ³				
				0,40		120 m ³				
				0,50		170 m ³				
9	1AU	Destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	1,03 ha	0,60		210 m ³	3	216 m ³	3,1 l/s	
				0,70		250 m ³				
				0,80		300 m ³				
				0,40		120 m ³				
				0,50		170 m ³				

N° des zones	Nature des zones	Désignations	Surface de la zone (ha)	Coefficient d'imperméabilisation en situation future		Débit d'apport de la zone après urbanisation (l/s/ha)	Volume de rétention nécessaire (m ³)	Débit de fuite de l'ouvrage de rétention (l/s)	Commentaire
				Volume à stocker par hectare (m ³)					
10	ZAU	Destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	3,35 ha	0,40	120 m ³	3	402 m ³	10,1 l/s	
				0,50	170 m ³		570 m ³		
				0,60	210 m ³		704 m ³		
				0,70	260 m ³		838 m ³		
11	ZAU	Destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	1,55 ha	0,40	120 m ³	3	1005 m ³	4,7 l/s	
				0,50	170 m ³		186 m ³		
				0,60	210 m ³		264 m ³		
				0,70	250 m ³		326 m ³		
12	ZAU	Destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	2,53 ha	0,80	300 m ³	3	465 m ³	7,6 l/s	
				0,40	120 m ³		304 m ³		
				0,50	170 m ³		430 m ³		
				0,60	210 m ³		531 m ³		
13	1AU	Destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	2,42 ha	0,70	260 m ³	3	633 m ³	7,3 l/s	Prévoir des noues stockantes
				0,80	300 m ³		759 m ³		
				0,40	120 m ³		290 m ³		
				0,50	170 m ³		411 m ³		
14	ZAU	Destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	1,97 ha	0,70	260 m ³	3	605 m ³	5,9 l/s	
				0,80	300 m ³		726 m ³		
				0,40	120 m ³		236 m ³		
				0,50	170 m ³		335 m ³		
15	ZAUr	Opérations de reploi des secteurs de camping-caravanning dispersés	1,65 ha	0,40	120 m ³	3	198 m ³	5,0 l/s	
				0,30	80 m ³		66 m ³		
				0,20	40 m ³		132 m ³		
				0,40	120 m ³		198 m ³		
16	ZAUr	Opérations de reploi des secteurs de camping-caravanning dispersés	12,25 ha	0,20	40 m ³	3	490 m ³	36,8 l/s	
				0,30	80 m ³		980 m ³		
				0,40	120 m ³		1470 m ³		
				0,20	40 m ³		222 m ³		
17	ZAUr	Opérations de reploi des secteurs de camping-caravanning dispersés	5,55 ha	0,30	80 m ³	3	444 m ³	16,7 l/s	
				0,40	120 m ³		666 m ³		
				0,40	120 m ³		178 m ³		
				0,50	170 m ³		252 m ³		
18	ZAU	Destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	1,48 ha	0,60	210 m ³	3	311 m ³	4,4 l/s	
				0,70	260 m ³		370 m ³		
				0,80	300 m ³		444 m ³		
				0,40	120 m ³		164 m ³		
19	1AU	Destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	1,37 ha	0,50	170 m ³	3	233 m ³	4,1 l/s	
				0,60	210 m ³		288 m ³		
				0,70	260 m ³		343 m ³		
				0,80	300 m ³		411 m ³		

N° des zones	Nature des zones	Désignations	Surface de la zone (ha)	Coefficient d'imperméabilisation en situation future	Volume à stocker par hectare (m ³)	Débit d'apport de la zone après urbanisation (l/s/ha)	Volume de rétention nécessaire (m ³)	Débit de fuite de l'ouvrage de rétention (l/s)	Commentaire
20	2AU	Destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	1.02 ha	0.40	120 m ³	3	122 m ³	3.1 l/s	
				0.50	170 m ³		173 m ³		
				0.60	210 m ³		214 m ³		
				0.70	250 m ³		256 m ³		
21	2AU	Destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	4.26 ha	0.80	300 m ³	3	306 m ³	12.8 l/s	
				0.40	120 m ³		511 m ³		
				0.50	170 m ³		724 m ³		
				0.60	210 m ³		895 m ³		
22	2AUr	Opérations de reploi des secteurs de camping-caravanning dispersés	5.15 ha	0.80	300 m ³	3	1278 m ³	15.5 l/s	
				0.20	40 m ³		206 m ³		
				0.30	80 m ³		412 m ³		
				0.40	120 m ³		618 m ³		
23	2AU	Destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	2.42 ha	0.40	120 m ³	3	290 m ³	7.3 l/s	
				0.50	170 m ³		411 m ³		
				0.60	210 m ³		508 m ³		
				0.70	250 m ³		605 m ³		
24	2AUt	Opérations d'équipements touristiques	5.00 ha	0.80	300 m ³	3	728 m ³	15.0 l/s	
				0.20	40 m ³		200 m ³		
				0.30	80 m ³		400 m ³		
				0.40	120 m ³		600 m ³		
25	2AUr	Opérations de reploi des secteurs de camping-caravanning dispersés	5.25 ha	0.20	40 m ³	3	210 m ³	15.8 l/s	
				0.30	80 m ³		420 m ³		
				0.40	120 m ³		630 m ³		
				0.40	120 m ³		396 m ³		
26	2AUe	Equipements publics et d'intérêt collectif	3.30 ha	0.50	170 m ³	3	561 m ³	9.9 l/s	
				0.60	210 m ³		693 m ³		
				0.70	250 m ³		825 m ³		
				0.80	300 m ³		990 m ³		
27	2AUe	Equipements publics et d'intérêt collectif	0.80 ha	0.40	120 m ³	3	96 m ³	2.4 l/s	
				0.50	170 m ³		136 m ³		
				0.60	210 m ³		168 m ³		
				0.70	250 m ³		200 m ³		
28	2AU	Destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	2.40 ha	0.80	40 m ³	3	96 m ³	7.2 l/s	Voir le rapport de zonage pluvial. Coefficient d'imperméabilisation maxi autorisé= 0.35
				0.20	40 m ³		96 m ³		
				0.30	80 m ³		192 m ³		
				0.35	100 m ³		240 m ³		
29	2AU	Destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	0.84 ha	0.40	120 m ³	3	101 m ³	2.5 l/s	
				0.50	170 m ³		143 m ³		
				0.60	210 m ³		176 m ³		
				0.70	250 m ³		210 m ³		
				0.80	300 m ³		252 m ³		

