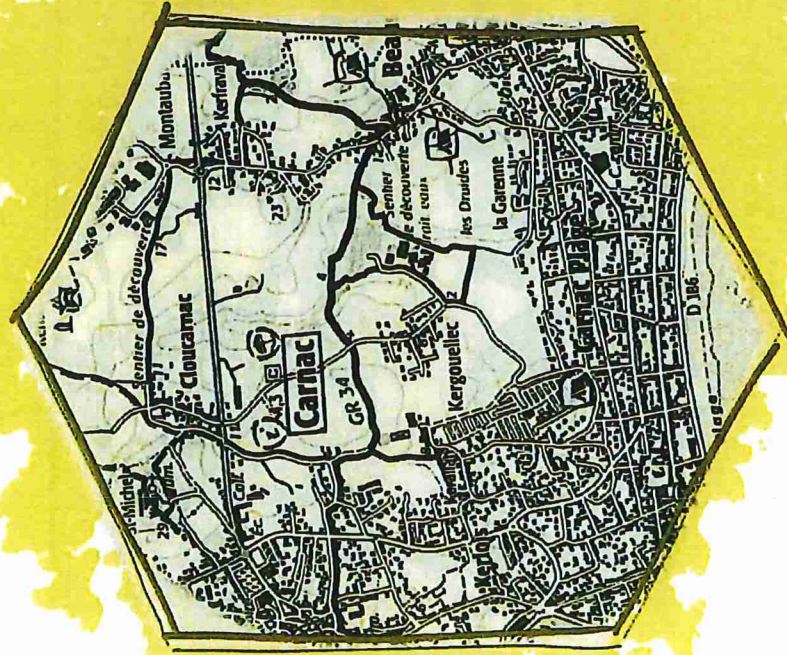




URBAction

Modification du PLU



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Notice de présentation Annexe du rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 7 novembre 2024,
le Maire,



Le Maire,

Signé par :

Olivier LEPICK

78C74B877FC447C...

Urbaction – EURL au capital social de 5000€ // SIRET – 803 956 655 00036 // RCS Lorient 803 956 655 //
1 impasse des Myosotis // 56400 BRECH // Tel : 06.89.74.44.63 / Mail : j.ledireach@urbaction.fr



Préambule

La présente notice est le reflet de la modification n°3 telle qu'elle a été soumise pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) puis mise à l'enquête publique.

Afin de permettre au lecteur d'apprécier les corrections réalisées entre l'enquête publique et l'approbation, pour intégrer des corrections ou évolutions exprimées par les PPA dans leurs avis, ou à la suite de l'avis et des conclusions du commissaire enquêteur, ces dernières **figurent en violet** dans le présent document.



Notice de présentation



Sommaire





Sommaire

I. Compatibilité de la procédure	5	VIII. Rectification d'une erreur matérielle à Kerallan	31
I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées	6		
I.2. Respect des orientations du PADD	7		
I.3. Compatibilité de la procédure de Modification du PLU	8	IX. Modification des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme	33
II. Evolution du stationnement	9	IX.1. Les évolutions nécessaires	34
II.1. Stationnement vélo	11	IX.2. Changements apportés au règlement graphique	35
II.2. Stationnement motorisé	12	IX.3. Changements apportés au règlement écrit	39
III. Amélioration du règlement relatif aux constructions en zone A et N	14		
III.1. Situation initiale et difficultés rencontrées	15		
III.2. Solution retenue	16		
IV. Traitement des limites séparatives en zones Ub	17		
IV.1. Situation initiale et difficultés rencontrées	18		
IV.2. Solution retenue	19		
V. Traitement des clôtures hors site patrimonial remarquable	20		
V.1. Situation initiale	21		
V.2. Solution retenue	22		
VI. Amélioration de la compatibilité avec le PLH	24		
VI.1. Situation initiale	25		
VI.2. Solution retenue	26		
VII. Changements de destination	27		
VII.1. Bourgerel	28		
VII.2. Quéric La Lande	29		
VII.2. le Lizo	30		





Notice de présentation



I. Compatibilité de la procédure





I. Compatibilité de la procédure

I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 24 juin 2016.

Une première modification du PLU a été approuvée par le conseil municipal du 2 juin 2022.

Par arrêté n°2021-850 en date du 28 décembre 2021, Monsieur le Maire a prescrit la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, pour délimiter les **secteurs déjà urbanisés en application de l'article 42 II 2° de la loi ELAN. Celle-ci est en cours à ce jour.**

La procédure de modification n°3 du PLU a été prescrite par arrêté du 13 02 2024. Elle prévoit les évolutions suivantes :

- ➡ Evolution des règles de stationnement véhicule pour les équipements publics et des règles relatives au stationnement vélo
- ➡ Multiples évolutions réglementaires de nature à améliorer et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme : définition des habitations, modification des règles relatives aux extensions et annexes en campagne en zone A et N, modification du règlement des zones Ub s'agissant des limites séparatives, modification des règles relatives aux clôtures hors Site Patrimonial Remarquable, ...
- ➡ Evolution des obligations de réalisation de logements sociaux, en vue d'améliorer la compatibilité du PLU avec le nouveau PLH.
- ➡ Ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination
- ➡ Rectification d'une erreur matérielle – périmètre de la zone 1AUap de Kerallan – Mise en concordance avec le périmètre du SPR





I. Compatibilité de la procédure

I.2. Respect des orientations du PADD

Ce chapitre a pour objet d'analyser la compatibilité de la modification du PLU avec l'économie générale du PADD.

Orientation n°1 : Mettre en œuvre une ambitieuse rénovation urbaine

La présente modification du PLU contribue à son échelle à la mise en œuvre de cette orientation, en améliorant la compatibilité avec le PLH et contribuant ainsi à une meilleure mixité sociale à l'échelle de la ville, en permettant une réduction des consommations foncières par les stationnements des équipements publics et en améliorant le déploiement de stationnement vélo dans les constructions.

Orientation n°2 : Agir pour un développement de l'économie et de l'emploi

La présente modification est sans incidence, ni positive ni négative, sur cette orientation.

Orientation n°3 : Valoriser les patrimoines carnaçois

L'identification de bâtiments d'intérêt patrimonial susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination est de nature à préserver durablement ce patrimoine bâti identitaire.



I. Compatibilité de la procédure

I.3. Compatibilité de la procédure de modification du PLU

Art. L153-31 du code de l'urbanisme : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Art. L153-36 du code de l'urbanisme : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Art L153-41 du code de l'urbanisme : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.





I. Compatibilité de la procédure

I.3. Compatibilité de la procédure de modification du PLU

Les modifications envisagées du PLU :



Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Ne comportent pas de graves risques de nuisances.



Conformément aux articles L153-31, L153-36, L153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme, la **procédure de modification est bien adaptée au projet.**



Notice de présentation



II. Evolution du stationnement





II. Evolution du stationnement

II.1. Stationnement vélo



Pour le stationnement vélo, il est nécessaire d'améliorer et accélérer le déploiement de mobiliers et de solutions de stationnements. Dans le cadre des programmes et opérations qu'elle mène, la commune s'engage à leur déploiement dans les espaces publics.



Néanmoins, l'annexe stationnement du règlement écrit est obsolète et devra être modifiée. Elle cite en effet des articles qui n'existent plus et ne couvre pas tous les types de bâtiments concernés par des obligations en matière de stationnement vélo.



En conséquence, cette annexe sera modifiée dans sa **partie 3 – Règles relatives au calcul des places de stationnement** pour les vélos en privilégiant un renvoi vers les articles en vigueur du code de la construction et de l'habitation, comme suit : **Les constructions satisferont leurs obligations en matière de stationnement vélo dans le respect des articles L113-18 à L113-20 du code de la construction et de l'habitation.**





II. Evolution du stationnement

II.2. Stationnement motorisé



Le plan local d'urbanisme est obsolète du point de vue des obligations de stationnement s'agissant des équipements d'intérêt collectif et de service public. En effet, il impose toujours des obligations minimales corrélées à la surface de l'équipement ou sa dimension, sans tenir compte des possibilités de mutualisation avec l'offre déjà existante.



A titre d'illustration dans les PLU d'autres communes du Sud Morbihan, le nombre de places pour ceux-ci n'est pas défini à l'avance mais il est prévu qu'il soit adapté au besoin. Cet objectif de contextualisation permet de mutualiser le stationnement lorsque c'est possible, d'utiliser des stationnements déjà existants à proximité (cas d'un pôle sportif comprenant stades, salles, terrains divers... ce n'est pas l'ajout d'un équipement sportif de plus qui va générer un besoin supplémentaire de places).



Cette évolution du PLU rentre pleinement dans l'objectif de réduction de consommation foncière porté par la loi ZAN. Il accompagne également la stratégie déployée dans le cadre du schéma cyclable établi à l'échelle d'AQTA de développer les aménagements cyclables de nature à réduire le recours trop systématique à l'usage individuel de la voiture, mais aussi de réduire la place de la voiture sur l'espace public pour redonner plus d'espaces aux piétons, aux cyclistes, et ainsi favoriser les espaces de convivialité et de lien social.

Extrait de l'annexe stationnement du règlement écrit du PLU en vigueur

EQUIPEMENTS

Etablissement d'enseignement du 1er degré	1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2ème degré	2 places par classe
Etablissement hospitalier et clinique	100 % de la surface de plancher
Piscine - Patinoire	50 % de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	10 % de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
Autres lieux recevant du public	50 % de la surface de plancher

Dans le tableau ci avant extrait du PLU en vigueur, sont ainsi affichées en bleu les catégories pour lesquelles une évolution est souhaitée, correspondant aux équipements les plus susceptibles d'être réalisés.





II. Liste des objets

II.2. Stationnement motorisé



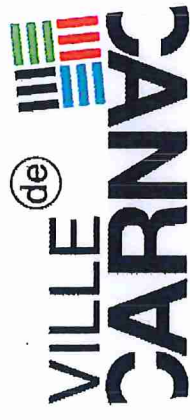
Ainsi, il est prévu de faire évoluer le tableau des stationnements figurant en ANNEXE 1 du règlement du PLU en remplaçant l'obligation préexistante par la mention "**à adapter selon les besoins du projet**" pour les catégories d'équipements suivantes :

- Etablissement d'enseignement du 1er degré
- Etablissement d'enseignement du 2nd degré
- Etablissement hospitalier et clinique
- Stade - terrain de sports
- Autres lieux recevant du public





Notice de présentation



III. Amélioration du règlement relatif aux constructions à usage d'habitation en zone A et N



III. Règlement relatif aux habitations en zone A et N

III.1. Situation initiale et difficultés rencontrées

Le règlement du PLU en vigueur est ainsi formulé :

En secteurs Aa et Ab.

- la surface d'extension des constructions à usage d'habitation est limitée 50 m² et à 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives)

En secteur Nm1, Nm2 et Na :

- la surface d'extension des constructions à usage d'habitation est limitée 50 m² et à 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives)



La première difficulté que pose cette rédaction est l'absence de définition dans le règlement écrit de ce qu'est une construction à usage d'habitation, d'où des différences d'appréciation entre le pétitionnaire et le service instructeur.



La seconde difficulté est liée à l'absence de prise en compte des annexes réalisées en contiguïté dans cette rédaction, de même que l'absence de prise en compte des parcelles accueillant plusieurs constructions à usage d'habitation au bénéfice d'une seule famille.



III. Règlement relatif aux habitations en zone A et N

III.2. La solution retenue



Tout d'abord, en vue de clarifier l'application du règlement en zones A et N, la première solution retenue consiste à définir expressément les constructions à usage d'habitation. Ainsi définition suivante sera ajoutée au sein des dispositions générales du règlement écrit :

Les constructions à usage d'habitation sont les bâtiments clos et couverts relevant de la destination « habitation », comprenant les deux sous-destinations « logements » et « hébergements ».



Ensuite, en vue d'intégrer au mieux la charte agriculture et urbanisme en vigueur dans le Morbihan, les articles 2 et 9 du règlement écrit des zones Aa et Ab, Na, Nm1 et Nm2, zones qui autorisent déjà les extensions des constructions d'habitation, seront modifiés comme suit :

Sans création de logements nouveaux, les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes accolées sont autorisées dans la limite de 50% de leur emprise au sol, sans pouvoir excéder 50m² par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, soit le 24 juin 2016. Elles peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois dans la limite ci-avant indiquée. La date de référence pour le calcul des droits à extension est la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, ou si elle est ultérieure, la date du permis de construire en changement de destination.

A titre de rappel, en commune littorale, les annexes détachées de la construction principale sont interdites. Aussi, pour être autorisés, abris de jardin et piscine doivent être réalisés en contiguïté des habitations existantes.



En zone Nm1, il sera précisé que cette possibilité est offerte sous réserve de ne pas compromettre la sauvegarde des monuments mégalithiques.



**En complément, une définition de l'unité foncière sera intégrée au sein des dispositions générales du règlement écrit :
Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, résultant de l'union géométrique des parcelles cadastrales relevant d'un même compte propriétaire contigües spatialement.**



IV. Traitement des limites séparatives en zones Ub





IV. Traitement des limites séparatives en zone Ub

IV.1. Situation initiale et difficultés rencontrées



L'article 7 du règlement du PLU en vigueur est ainsi formulé :

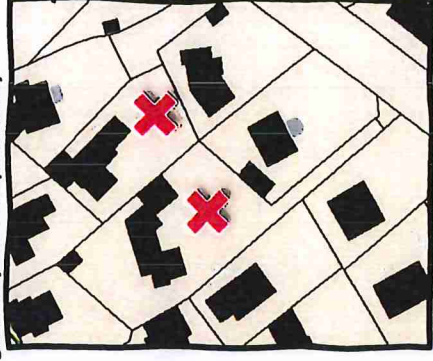
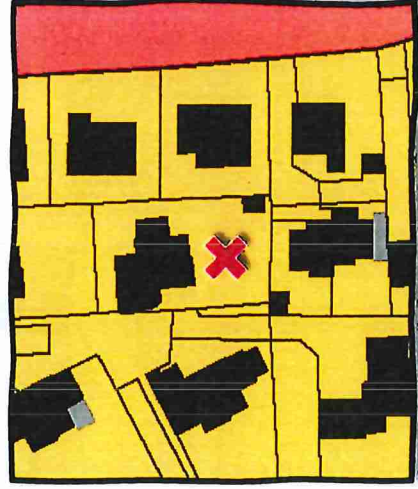
En secteurs Ubb. Ubc. Ubd1. Ubd2. Ubt. Ubx1 et Ubx2

Les constructions peuvent venir s'implanter sur une des limites séparatives. Lorsqu'elles ne jouxtent pas cette limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 3,00m.



Or c'est sans compter des configurations parcellaires plus complexes, ou des limites de fonds de parcelles communes à deux habitations.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur matérialisant des parcelles aux multiples limites séparatives en zone Ubb (à gauche) et Ubc (à droite)





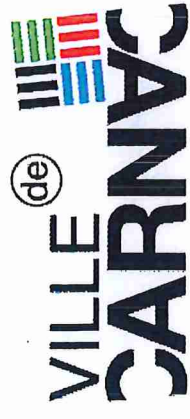
IV. Traitement des limites séparatives en zone Ub

IV.2. Solution retenue



En conséquence, la solution retenue consiste à modifier la rédaction actuellement en vigueur à l'article 7 du règlement écrit des zones Ubb, Ubc, Ubd1, Ubd2, Ubt, Ubl1, Ubl2, à savoir "les constructions peuvent venir s'implanter sur une des limites séparatives" par "**les constructions peuvent venir s'implanter sur deux des limites séparatives.**"





V. Traitement des clôtures hors Site Patrimonial Remarquable



V. Traitement des clôtures hors SPR

V.1. Situation initiale



Pour les clôtures hors SPR, c'est à dire en Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubt, Uc, 1AU, A et N (ces dernières comprenant également des habitations), l'objectif est de **mieux répondre aux attentes des habitants en permettant des hauteurs en limites de voies et emprises publiques un peu plus importantes** qu'autorisées aujourd'hui (pour mémoire 1m50 en zones U et 1m en zone A et N), tout en **garantissant la qualité paysagère des dispositifs** qui seraient installés dans ce cadre et amenés à créer la transition entre espaces publics et espaces privés.





V. Traitement des clôtures hors SPR

V.2. Solution retenue



La solution retenue consiste à porter dans ces zones la hauteur autorisées des clôtures sous condition d'adopter un des nouveaux dispositifs instaurés à l'occasion de la présente modification.



L'article relatif aux clôtures en limites de voies et emprises publiques sera ainsi complété comme suit : **la hauteur des clôtures en limites de voies et emprises publiques sera portée à 1m70 en cas de mise en œuvre de l'un ou l'autre des dispositifs suivants :**

- **Ganivelle d'une hauteur de 1,70m ou mur bahut enduit ou en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1m surmonté d'une ganivelle, le tout n'excédant pas 1m70**
- **Mur bahut enduit ou en pierre de pays d'une hauteur max de 1m surmonté d'un barreaudage, le tout n'excédant pas 1m70.**



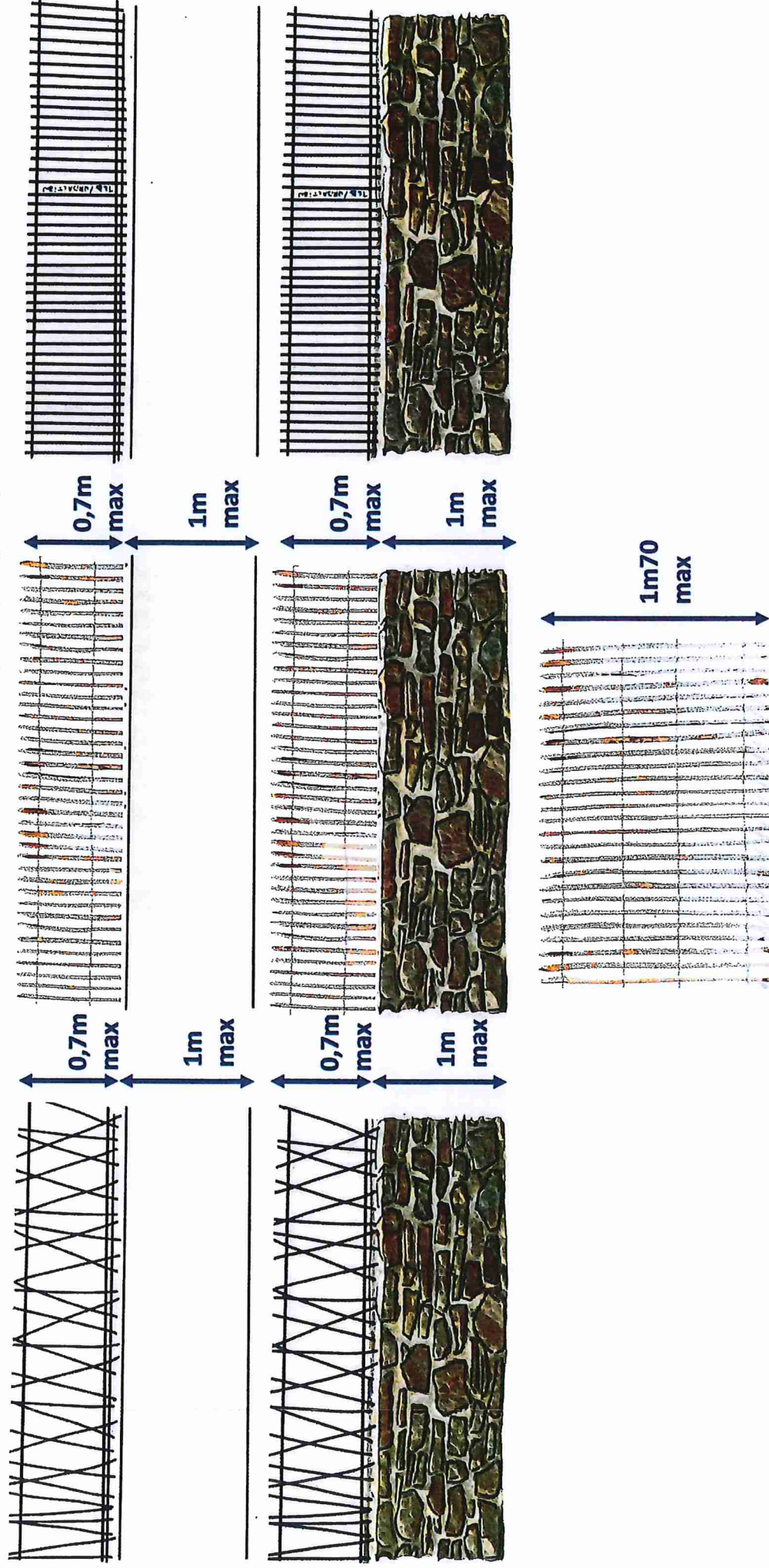
Des illustrations viendront préciser les clôtures autorisées (voir page suivante). Le terme barreaudage sera défini comme suit : **C'est un ensemble de barreaux en métal comportant plus de vides que de pleins et laissant donc passer la vue, mis en œuvre de façon régulière (barreaudage droit) ou irrégulière (barreaudage croisé), surmontant un mur bahut.**



V. Traitement des clôtures hors SPR

V.2. Solution retenue

Schéma illustrant les clôtures autorisées en limites de voies et emprises publiques pour pouvoir être portées à 1m70





VI. Amélioration de la compatibilité avec le PLH



VI. Amélioration de la compatibilité avec le PLH

VI.1. Situation initiale



Le règlement écrit du PLU en vigueur fixe dans son point 15- Logements aidés des dispositions générales les obligations suivantes :

Taille de l'opération	Nombre de logement aidé à réaliser	Superficie des logements aidés
1 à 4 logements	Néant	La superficie moyenne des logements aidés doit être égale ou supérieure à la moyenne des autres logements réalisés sur l'opération.
5 à 9 logements	1 LLS ou 1 LAA à réaliser au minimum	
10 à 14 logements	20% de LLS au minimum	
A partir de 15 logements	20% de LLS + au minimum 1 LLS ou LAA par tranche de 5 logements au-delà de 15 logements	



Or AQTA a adopté son nouveau Programme Local de L'Habitat fin septembre 2023, et celui-ci fixe de nouvelles obligations en matière de réalisation de logements aidés , à savoir pour Carnac :

- ➡ minimum 25% de la production neuve **logements locatifs sociaux**
- ➡ minimum 20 % de la production neuve en **accession aidée à la propriété** (PSLA, BRS, autre dispositif national)
- ➡ préconisation de 5% de la production neuve en **accession maitrisée locale** (prix encadrés)





VI. Amélioration de la compatibilité avec le PLH

VI.2. Solution retenue



Afin d'améliorer la compatibilité de son PLU avec le nouveau PLH et faciliter la production de logements aidés nécessaires pour faire face à la crise du logement, la commune a décidé de modifier le point 15- *Logements aidés* des dispositions générales de son règlement écrit comme suit :

Taille de l'opération	Nombre de logement aidé à réaliser	Superficie des logements aidés
1 à 3 logements	Néant	
4 à 7 logements	25% de LLS à réaliser au minimum	La surface consacrée aux logements aidés au sein de l'opération correspond au moins à la surface moyenne des lots ou logements libres de celle-ci. Cette surface pourra ensuite être librement répartie par l'opérateur bailleur, permettant d'envisager par exemple la réalisation de 2T2 au lieu d'un T4 à surface équivalente.
8 logements et plus	25% de LLS au minimum + 25% d'accession aidée à la propriété au minimum (une quote-part de 5% d'accession maîtrisée locale étant possible parmi ces 25% dans le respect du PLH en vigueur	



L'annexe 6 du règlement écrit relative aux modalités de calcul sera corrigée en conséquence.



VII. Changements de destination

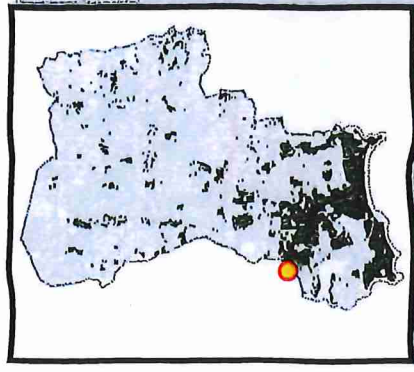


VII. Changements de destination

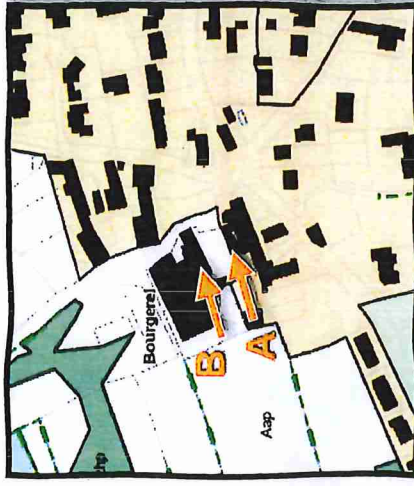
VII.1. Bourgerel

Plusieurs demandes de changement de destination ont été soumises à la Commune depuis l'approbation de son PLU en 2019. La Commune a souhaité donner une suite favorable à celles qui étaient compatibles avec le projet communal et les règles qu'elle s'était fixées pour leur détermination, et dans le respect de la loi Littoral et de l'activité agricole.

Localisation



Extrait du règlement graphique matérialisant les bâtiments concernés



Photographies



Le bâtiment A est un ancien local de stockage, et le bâtiment B, adjacent à l'habitation, est une ancienne écurie. Ces deux bâtiments sont classés en 2^{ème} catégorie au sein du Site Patrimonial Remarquable, à savoir patrimoine bâti typique ou remarquable. Le changement de destination devra se faire dans le respect du règlement du SPR.



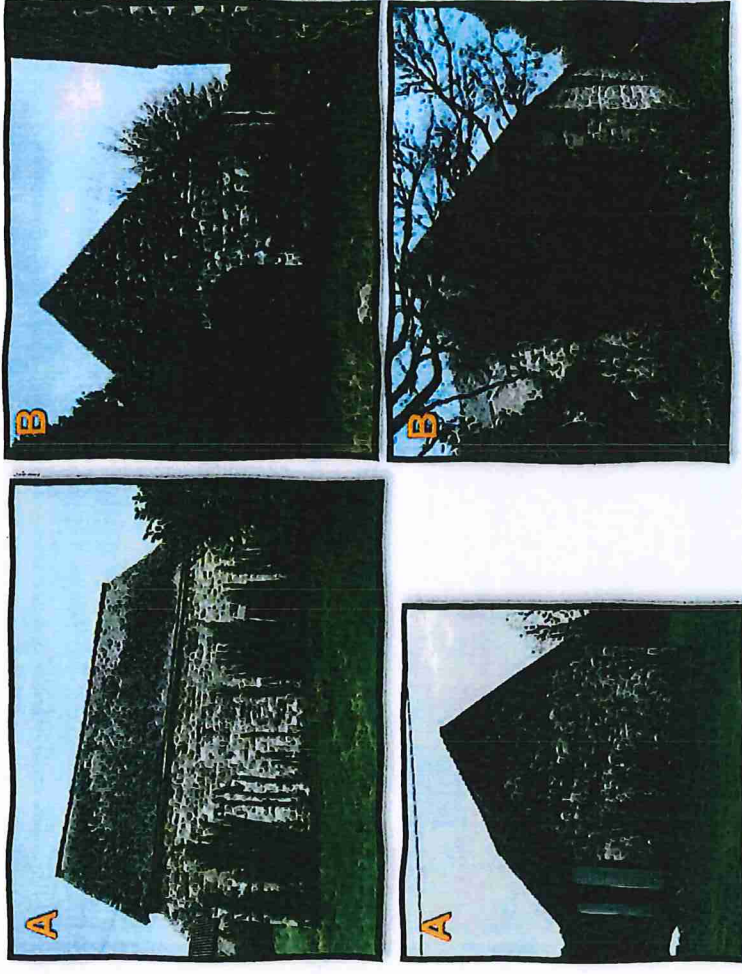
Ces bâtiments d'intérêt patrimonial, d'une emprise au sol de 73m² pour le A et de 88m² pour la partie concernée du B, seront étoilés à l'occasion de la présente modification du PLU.



VII. Changements de destination

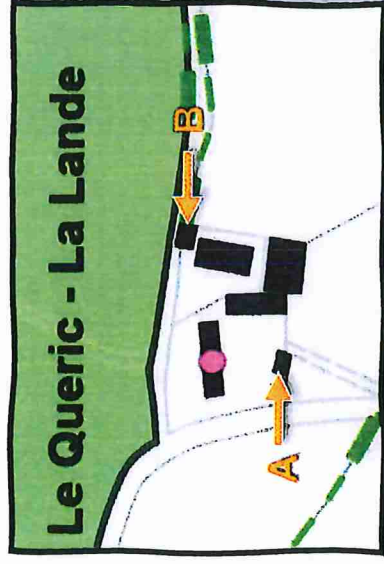
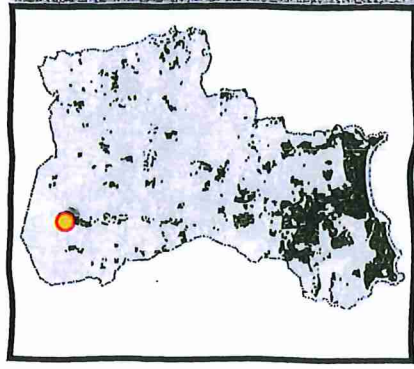
VII.2. Quéric La Lande

Photographies



Extrait du règlement graphique
matérialisant les bâtiments concernés

Localisation



Les bâtiments A et B sont d'anciennes grange. Ces deux bâtiments sont classés en 2^{ème} catégorie au sein du Site Patrimonial Remarquable, à savoir patrimoine bâti typique ou remarquable. Le changement de destination devra se faire dans le respect du règlement du SPR.



Ces bâtiments, d'une emprise au sol de 40m² pour le A et de 56m² pour le B, seront étoilés à l'occasion de la présente modification du PLU.



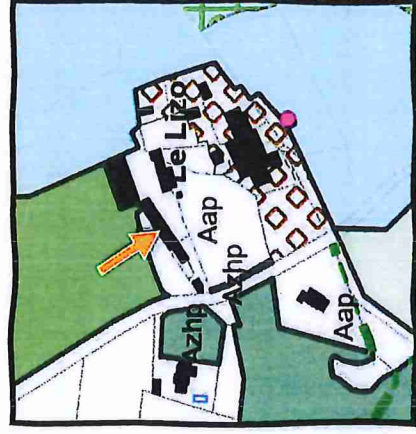
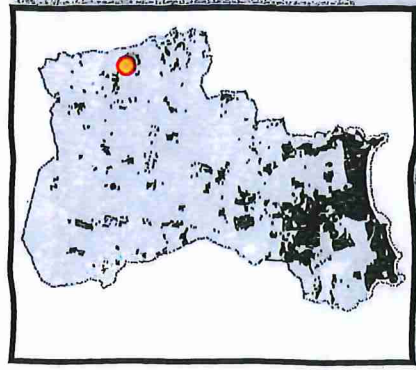


VII. Changements de destination

VII.3. Le Lizo

Extrait du règlement graphique
matérialisant les bâtiments concernés

Localisation



Photographie



Ce bâtiment comprend une ancienne grange et une ancienne étable. Il est classé en 1^{ère} catégorie au sein du Site Patrimonial Remarquable, à savoir patrimoine bâti exceptionnel ou particulier. Le changement de destination devra se faire dans le respect du règlement du SPR.



Ce bâtiment, d'une emprise au sol de 221m², sera étoilé à l'occasion de la présente modification du PLU.



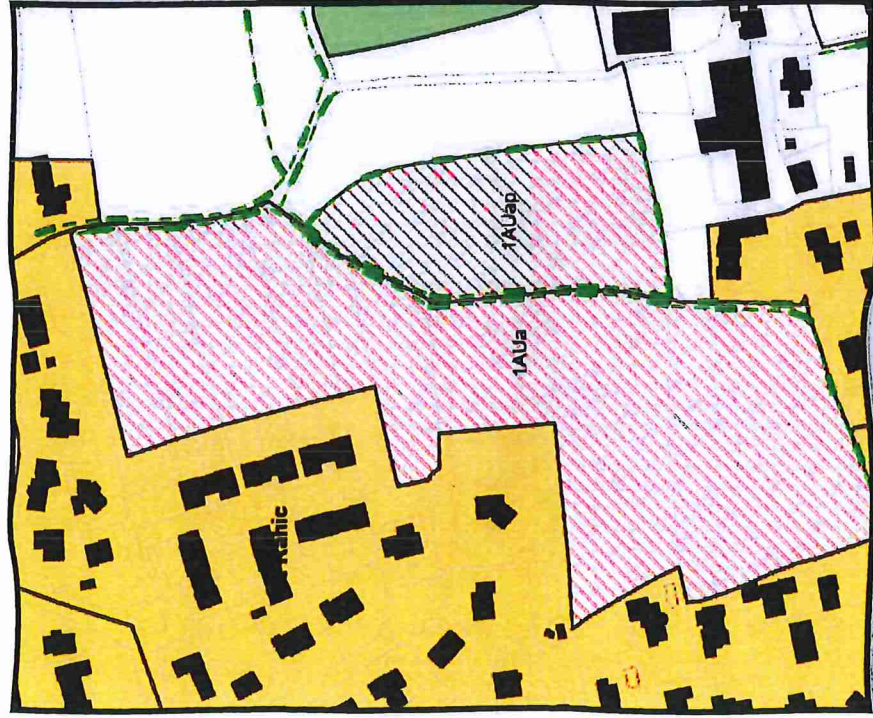
VIII. Rectification d'une erreur matérielle à Kerallan



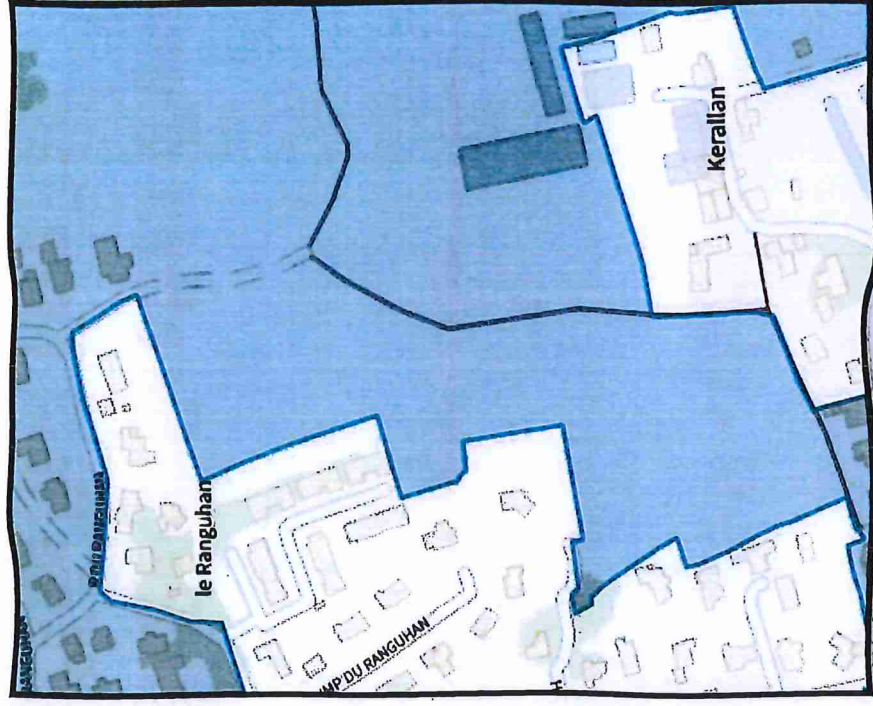
VIII. Rectification d'une erreur matérielle à Kerallan



Le zonage du PLU en vigueur a identifié à Kerallan une zone 1AUa, hors SPR (ou AVAP) et une zone 1AUp, en SPR (ou AVAP). Or l'analyse du périmètre du SPR permet de se rendre compte que la totalité de la zone est située en son sein.



Extrait du plan de zonage – secteur de
Kerallan



Extrait du périmètre du SPR en bleu –
secteur de Kerallan



La solution retenue en conséquence consiste à corriger cette erreur matérielle **en zonant la totalité de cette emprise en 1AUp**.



IX. Modification des pièces composant le PLU





IX. Modification des pièces composant le PLU

IX.1. Les évolutions nécessaires

Dans le cadre de cette modification n°2, le Plan Local d'Urbanisme va devoir évoluer dans son contenu.

Règlement graphique (zonage) :

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- ➡ Etoilage nouveau de bâtiments pour changement de destination à Bourgerel, Quéric La Lande et Lizo
- ➡ Fusion des zones 1AUa et 1AUap au bénéfice de la zone 1AUap à Kerallan

Règlement écrit :

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- ➡ Modification des dispositions générales dans son point 15. Logements aidés
 - ➡ Modification des dispositions générales dans son point 6. Définitions
 - ➡ Modification de l'article Ub7
 - ➡ Modification de l'article 11 en tous secteurs, hors AVAP
 - ➡ Clarification de la règle relative aux extensions et annexes des constructions à usage d'habitation en zones A et N
 - ➡ Modification de l'annexe 1 stationnement s'agissant du stationnement des équipements et du stationnement vélo
 - ➡ Modification de l'annexe 6 relative aux modalités de calcul des obligations de logements aidés
- A la demande de l'Etat, mise à jour des possibilités en zone Nds en conformité avec l'article R121-5 du code de l'urbanisme**

Rapport de présentation :

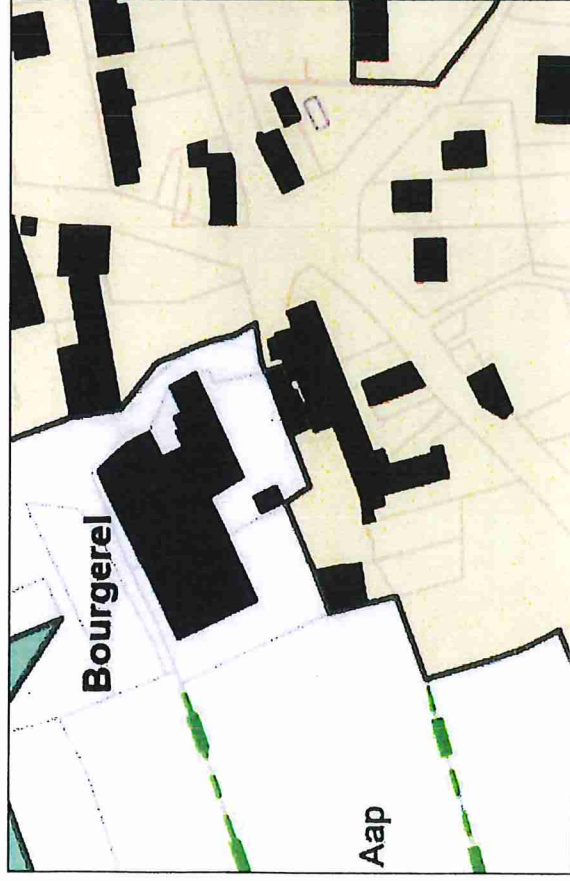
Il va évoluer pour intégrer la présente notice en annexe.



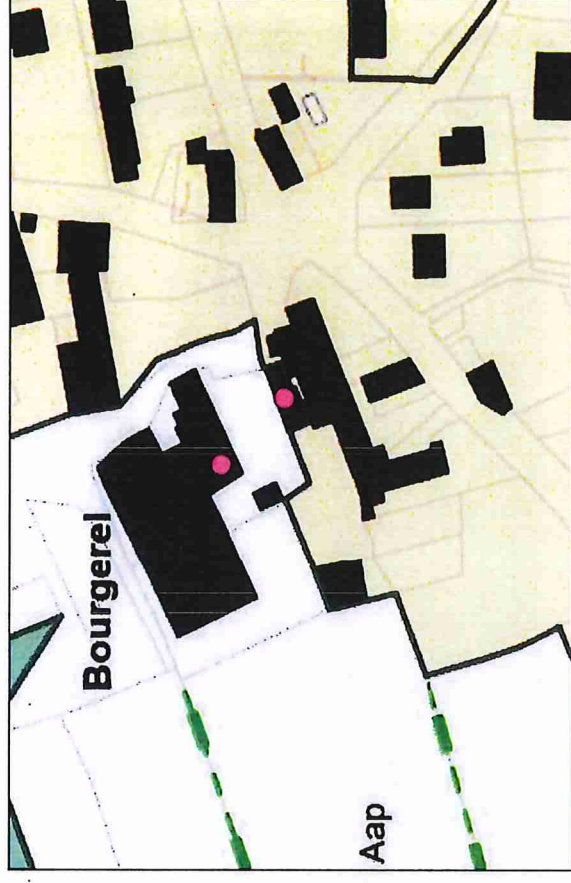
IX. Modification des pièces composant le PLU

IX.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur de Bourgerel - Règlement graphique (extrait) **avant**
la modification n°3 du PLU :



Secteur de Bourgerel - Règlement graphique (extrait) **avec**
la modification n°3 du PLU :



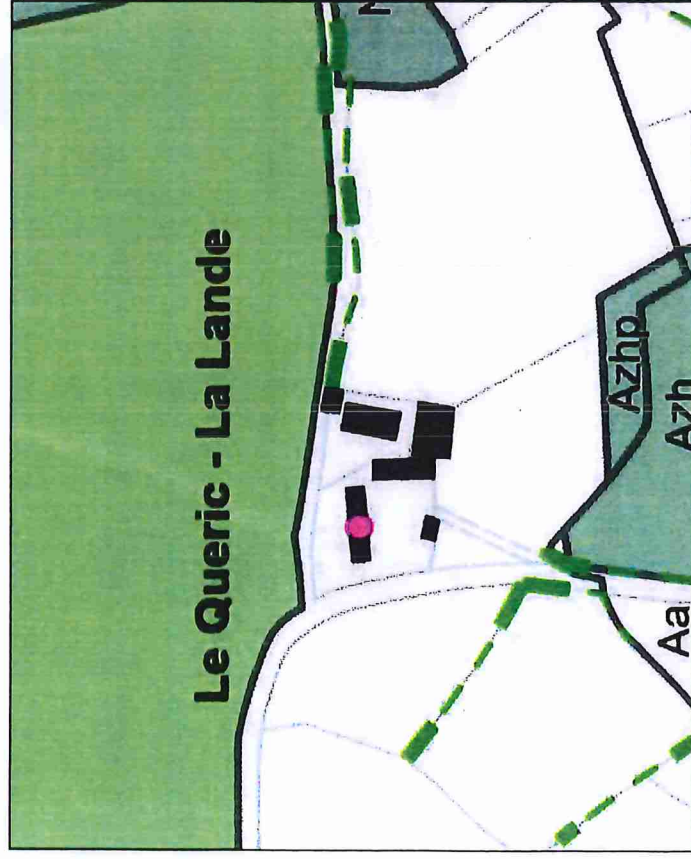
L'évolution consiste en l'ajout de deux étoiles pour changement de destination.



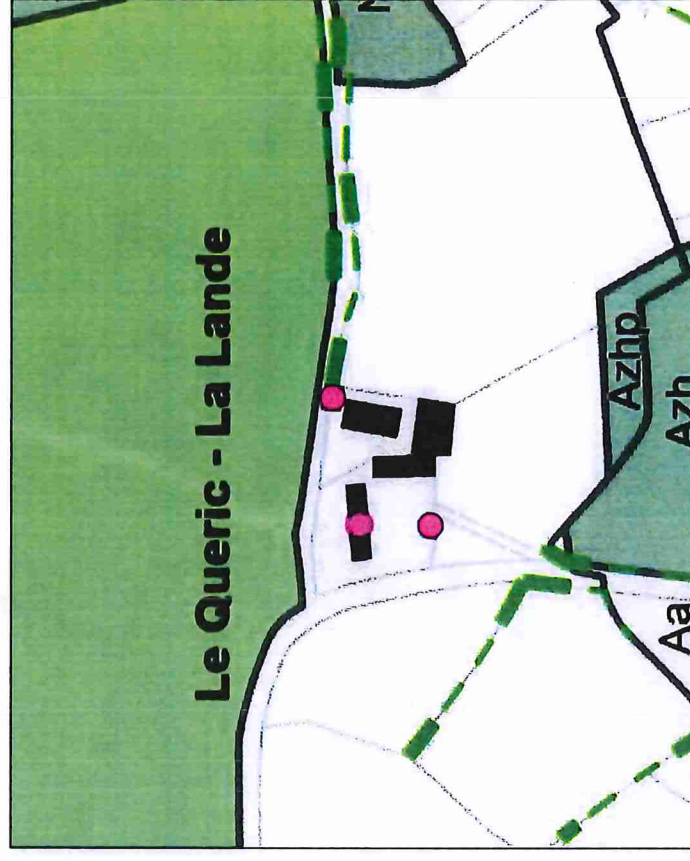
IX. Modification des pièces composant le PLU

IX.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur de Quéric La Lande - Règlement graphique (extrait)
avant la modification n°3 du PLU :



Secteur de Quéric la Lande - Règlement graphique (extrait)
avec la modification n°3 du PLU :



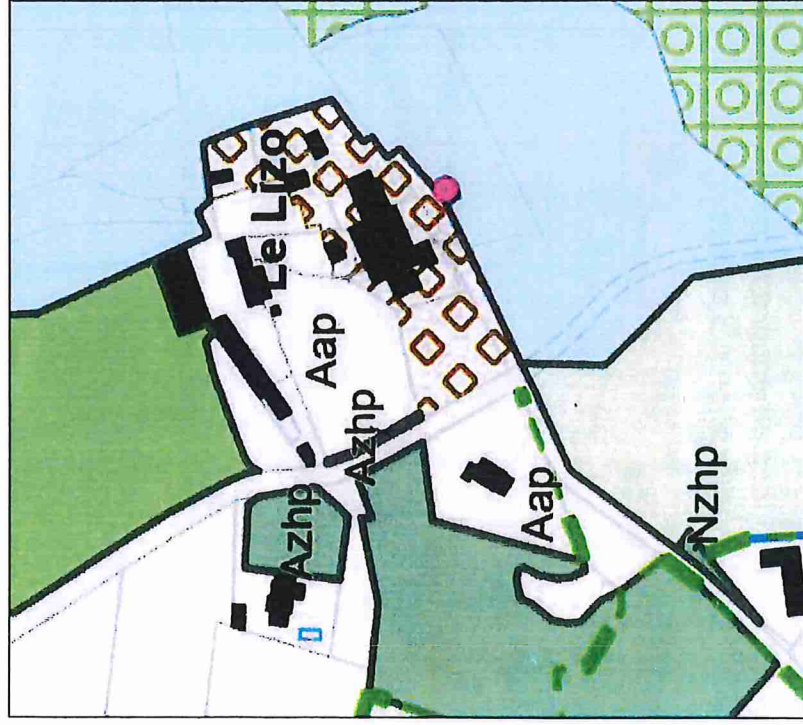
L'évolution consiste en l'ajout de deux étoiles pour changement de destination.



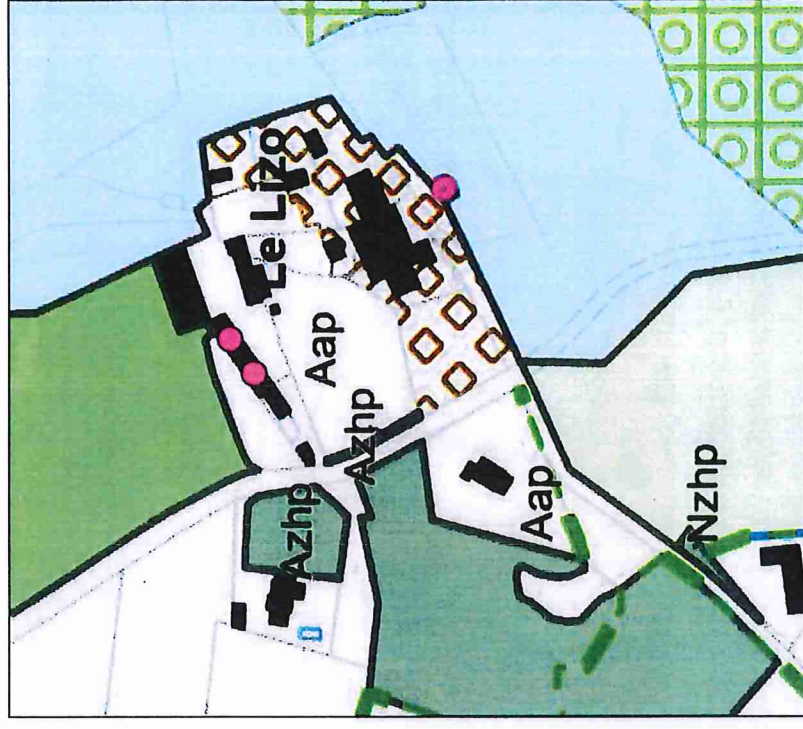
IX. Modification des pièces composant le PLU

IX.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur du Lizo - Règlement graphique (extrait) **avant** la modification n°3 du PLU :



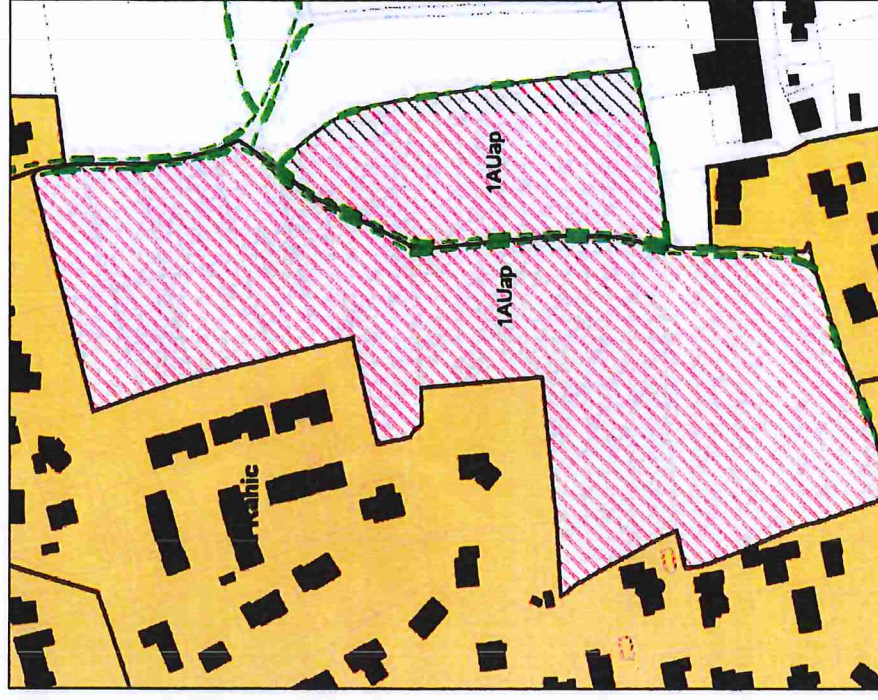
Secteur du Lizo - Règlement graphique (extrait) **avec** la modification n°3 du PLU :



L'évolution consiste en l'ajout de deux étoiles pour changement de destination.



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10





IX. Modification des pièces composant le PLU

IX.3. Changements apportés au règlement écrit

Au regard des nombreuses évolutions touchant au final de manière plus ou moins importante l'ensemble des zones du PLU, le choix a été fait d'annexer la totalité du règlement écrit afin de faciliter la compréhension des corrections en projet par le lecteur. Les évolutions y apparaissent **en rouge** ou violet pour les ajouts, et en **rouge barré** ou **violet barré** pour les suppressions.

L'attention du lecteur est attirée sur les pages suivantes, qui comprennent les évolutions : 7, 13, 29, 34, 35, 46, 63, 64, 79, 82, 84, 90, 94, 96, 113, 116, 125 et 126.





COMMUNE DE CARNAC
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

4- Règlement écrit

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil Municipal du 02/06/2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 02/06/2022



Le Maire,

Olivier LEPICK

PLU approuvé le 24 juin 2016

Mise en compatibilité, avec l'AVAP, approuvée le 14 février 2020

Modification n°1, approuvée le 2 juin 2022

Modification n°2 (en cours)

Modification n°3

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uap.....	18
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub.....	23
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc.....	38
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	49
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – ZONES ET SECTEURS 1AUa, 1AUb, 1AUap, 1AUbp, 1AUi, 1AUip ET 2AU, 2AUℓ	55
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU	56
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AUa et 2AUℓ	71
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	73
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....	74
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	86
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	87
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nℓ	99
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nhi.....	105
ANNEXES	112

Nota : du fait de la modification en cours, la pagination n'est plus bonne et sera rétablie en vue de l'approbation.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

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 connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements de moins de 10 ans.
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain définies par délibération municipale du 24 juin 2016,
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté municipal du 23 Avril 1999 en application des dispositions de l'article R 111-43 du Code de l'Urbanisme,

- des zones interdites au camping par arrêté municipal du 23 Avril 1999.
- des délibérations en date du 29 09 2011 instituant la taxe d'aménagement.

- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation selon des orientations d'aménagement et de programmation :

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

Les zones agricoles et forestières dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans les zones **agricoles** ou forestières, ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la **CDPENAF**.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Y sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la CDPENAF, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones **naturelles** ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la **CDNPS**.

- ADAPTATIONS MINEURES

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

6 - DEFINITIONS

Construction ou installation d'intérêt collectif

Construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.

Construction à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation sont les bâtiments clos et couverts relevant de la destination « habitation », comprenant les deux sous-destinations « logements » et « hébergements ».

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, résultant de l'union géométrique des parcelles cadastrales relevant d'un même compte propriétaire contigües spatialement.

Extension

- Construction dans le prolongement du bâti existant, accolé à celui-ci.
- L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.
- L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- La véranda est une extension dont l'essentiel des parois verticales sont composées de vitrages.

Annexe :

- Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.
- Elle doit être implantée selon un éloignement restreint, entre les deux constructions, afin de marquer un lien d'usage.
- Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'abri de jardin doit répondre aux caractéristiques suivantes : édifice non fondé destiné au stockage de matériel ou ayant vocation à recevoir du matériel lié à l'entretien du jardin.

Piscine :

- Une piscine : bassin destiné à la baignade et à la nage. Les piscines sont soumises à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire...).
- Piscine et emprise au sol
- Les piscines sont considérées comme des constructions. A ce titre, elles doivent être comptabilisées dans le CES (coefficient d'emprise au sol).

- Implantation des piscines
- L'implantation du bassin de la piscine doit être en recul de 3 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Véranda :

Construction accolée à la construction principale, dont l'essentiel des parois verticales sont composées de vitrages.

Volume principal des toitures :

Partie la plus importante, en surface, de la toiture.

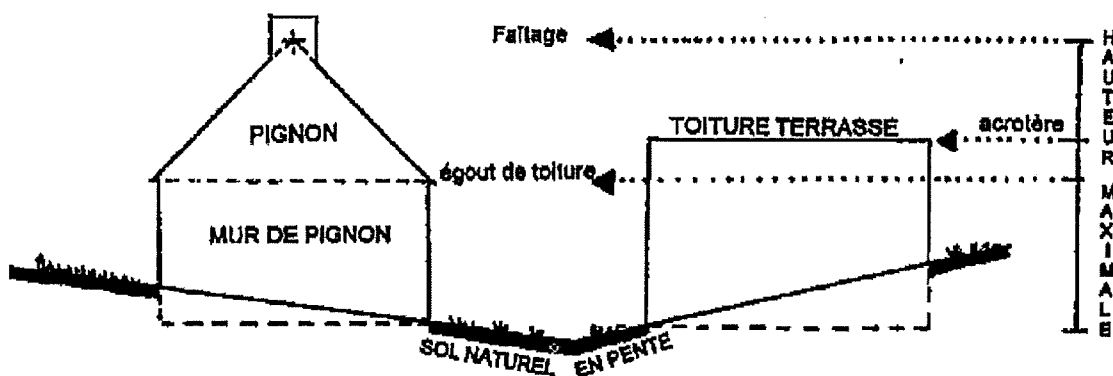
Hauteur maximale :

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

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

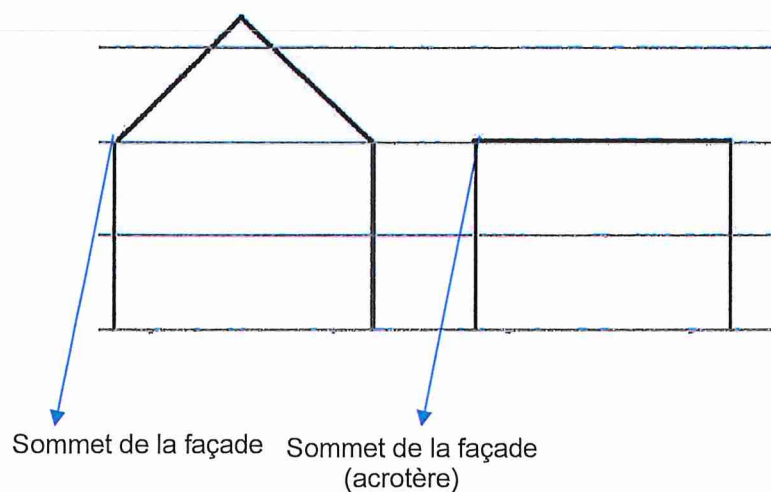
Dans le cas de terrains se situant en pente, le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel sera pris comme référence.

Les hauteurs maximales admises sont données pour les points suivants :



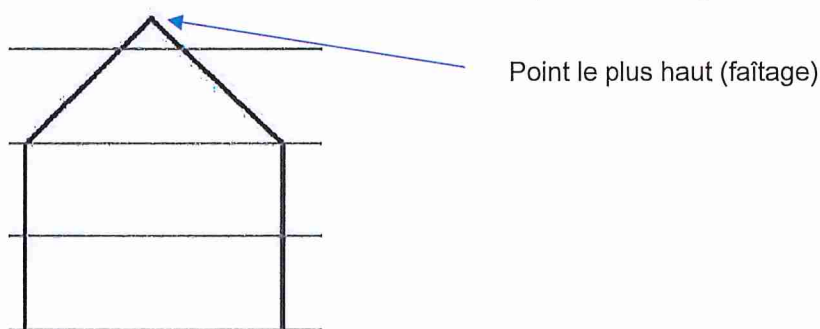
1 – Sommet de la façade

Correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et le point le plus bas de la couverture. Dans le cas d'une toiture terrasse, l'acrotère est assimilé au sommet de la façade.



2 – Point le plus haut

Le point le plus haut est le sommet de la couverture (hors éléments techniques). Dans le cadre d'une toiture à deux pentes, cela correspond au faîtage.



Voies :

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») 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 élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques :

Aire de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers..., etc.

Règles concernant les secteurs d'implantation des constructions (article 6 des différentes zones)

Elles ne s'appliquent qu'aux constructions présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction (y compris débords et surplombs lorsqu'ils sont indissociables de cette dernière) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

La notion de construction, prise en compte dans l'appréciation de l'emprise au sol, comprend notamment :

- les bâtiments ;
- les terrasses, à l'exclusion des terrasses situées au niveau du terrain naturel, sans surélévation significative, ni fondations profondes ;
- les bassins des piscines soumises à autorisation, même non couvertes ;
- les éléments aériens d'une construction enterrée.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation, fixé aux articles 4 des règlements de zone est le rapport entre la surface totale imperméabilisée et la surface de la parcelle considérée. Les surfaces imperméabilisées à prendre en compte comprennent les toitures (y compris abris de jardin, garages, autres annexes), les terrasses et les voiries en enrobé ou béton.

Surface plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

7- ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5 III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°2 du règlement.

8- OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

9- PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3ème 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 L 522-4 et 522- 5 du code du patrimoine.

10- ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des

boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L124-1 et L131-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréée en application de l'article L124-2 dudit code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

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'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

11-DISPOSITIONS SPECIFIQUES

La commune de Carnac est soumise aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite «loi Littoral», qui précise notamment que :

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

Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, 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.

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

12- CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 Octobre 2007.

13- PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal en date du 05 Octobre 2007.

14- RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

15- LOGEMENTS AIDES

Dans le cadre d'un projet tourné vers l'habitat, une partie de programme de construction devra être consacrée à des logements aidés qui devront se faire sur le terrain de l'opération : logement locatif social (LLS) ou logement en accession aidée (LAA).

Les règles fixant le nombre minimal de logement aidé à réaliser sont les suivantes :

Taille de l'opération	Nombre de logement aidé à réaliser	Superficie des logements aidés
1 à 4 logements	Néant	La superficie moyenne des logements aidés doit être égale ou supérieure à la moyenne des autres logements réalisés sur l'opération.
5 à 9 logements	1 LLS ou 1 LAA à réaliser au minimum	
10 à 14 logements	20% de LLS au minimum	
A partir de 15 logements	20% de LLS + au minimum 1 LLS ou LAA par tranche de 5 logements au-delà de 15 logements	
1 à 3 logements	Néant	La surface consacrée aux logements aidés au sein de l'opération correspond au moins à la surface moyenne des lots ou logements libres de celle-ci.
4 à 7 logements	25% de LLS à réaliser au minimum	

8 logements et plus	25% de LLS au minimum + 25% d'accession aidée à la propriété au minimum (une quote-part de 5% d'accession maîtrisée locale étant possible parmi ces 25% dans le respect du PLH en vigueur	Cette surface pourra ensuite être librement répartie par l'opérateur bailleur, permettant d'envisager par exemple la réalisation de 2T2 au lieu d'un T4 à surface équivalente.
---------------------------	--	--

L'annexe 6 du présent règlement précise les modalités de calcul des logements aidés en présentant plusieurs exemples.

16– ZONES HUMIDES

Dans les zones humides figurant sur le document graphique,

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées aux articles 2 des différentes zones :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les installations et ouvrages du réseau public de transport d'électricité
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise

en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

17- SUBMERSIONS MARINE

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de CARNAC a été arrêté le 4 janvier 2016. Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les secteurs identifiés.

Les cartes du PPRL sont annexées au présent dossier de PLU. Les zones d'aléa sont reportées sur le règlement graphique du PLU.

18- GONFLEMENT D'ARGILES

Dans les secteurs identifiés sur la carte d'aléas dans les catégories « aléa faible » ou « aléa moyen », la construction est possible et autorisée si elle respecte les dispositions constructives préconisées par le BRGM.

La carte d'aléa sur la commune et les préconisations du BRGM figurent à l'annexe 8 du présent règlement.

19-L'AVAP

L'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est une servitude d'utilité publique s'imposant au PLU.

Les zones et secteurs du PLU compris dans le périmètre de l'AVAP sont indicés par un « p ».

En l'absence de règles à l'AVAP, les dispositions du PLU s'appliquent sur les secteurs indicés « p ».

20.LES DECHETS

Les opérations de lotissement et opérations groupées devront comporter un espace suffisant pour assurer la collecte sélective des déchets, conformément au règlement de l'établissement en charge de la collecte des déchets, qui devront figurer au plan de masse des opérations.

De la même façon, les locaux commerciaux et destinés à la restauration devront prévoir les espaces nécessaires à la collecte sélective des déchets.

21.LES ACTIVITES COMMERCIALES CONCERNEES OU NON PAR LES SEUILS DE SURFACES

Selon DOO et DACOM du SCOT :

Activités pour lesquelles s'appliquent les seuils de surfaces	Activités pour lesquelles ne s'appliquent pas les seuils de surfaces
Champ d'application du volet commerce du SCoT et du DAC	Activités exclues
<i>Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (Incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :</i> Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries. Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographie, jardinerie, informatique, sport. Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie. Equipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes. Equipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente. Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.	<i>Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAC les activités suivantes :</i> • Les café-hôtel-restaurant y compris les campings • Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels • La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production • Les stations de distribution de carburants • Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance • Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness • Les pépinières avec espace de production <i>L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.</i>

22.CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.

Lorsque le règlement fait référence aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., sauf mention contraire, il s'agit de la date d'approbation du P.L.U. révisé en date du 24 juin 2016.

Pour les calculs de CES, le calcul se base sur l'emprise au sol d'une même unité foncière.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uap

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

La zone Uap est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à la partie environnante de l'église.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, le PPRL s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour connaître les prescriptions, se reporter aux documents graphiques et écrits du PPRL annexé au présent PLU.

La zone Uap est intégralement couverte par le périmètre de l'AVAP.

Le règlement de l'AVAP s'applique pour les articles Uap 6, Uap 7, Uap10 et Uap 11.

ARTICLE Uap 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- En dehors du secteur de diversité commerciale, les activités commerciales à l'exception :
 - . des activités listées à l'article 21 des dispositions générales, 2^e colonne (notamment, hôtels, restaurants)
 - . des occupations et installations commerciales prévues à l'article Uap2
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification d'annexes (garages...) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation de plus d'une annexe par unité foncière.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière. L'abri de jardin autorisé devra être inférieur à 9m².
- Le changement d'affectation des rez-de-chaussée commerciaux en habitation sur toute la zone Ua.
- Le changement d'affectation des activités hôtelières en logement
- Les éoliennes
- Les châssis et serres lorsqu'ils sont soumis à autorisation
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés.

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

– L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

De plus,

- En dehors du secteur de diversité commerciale, sont seuls autorisés :
 - l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâti existant
 - et/ou un espace de vente ou show-room s'il correspond à une surface de moins de 15 % de celle de l'unité de production ou moins de 100 m² de surface de venteCes dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales listées à l'article 21 des dispositions générales, 2^e colonne (notamment, hôtels, restaurants).

ARTICLE Uap 3 - VOIRIE ET ACCES

1 – 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 pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies à double sens.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

2- 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.

Il ne peut être prévu plus d'un accès pour les véhicules motorisés (y compris par le garage) par construction principale. Toutefois, si le terrain a une largeur sur rue supérieure à 50 mètres un deuxième accès peut être réalisé.

ARTICLE Uap 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

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif 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.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur ou le propriétaire doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise en œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité (tranchée drainante ou d'infiltration, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre (rétention et régulation).

Le raccordement des eaux de ruissellement sur le réseau public ou sur le domaine public, sans régulation, n'est pas autorisé, à l'exception des surfaces de voirie et de terrasse dont le cumul est inférieur à 20 m².

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et a minima dans le respect des principes énumérés ci-dessous :

- La surface totale imperméabilisée du projet est **inférieure à 20 m²**
 - Etalement sur la parcelle des eaux de ruissellement de toiture,
 - Aucune prescription pour les eaux de ruissellement des terrasses et voiries
- La surface totale imperméabilisée du projet est **supérieure à 20 m² mais inférieure à 250 m²**
 - Infiltration dans le sol de l'ensemble des eaux de ruissellement,
 - Etalement des eaux de ruissellement en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10⁻⁶ m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo). Les eaux de ruissellement de voirie et terrasse, d'une surface supérieure à 20 m², sont dirigées vers une surface perméable (pelouse, jardin) ou vers un puits d'infiltration mais ne sont pas rejetées directement vers le domaine public.
- La surface totale imperméabilisée du projet est **supérieure à 250 m²**
 - Infiltration dans le sol de l'ensemble des eaux de ruissellement,
 - Régulation à la parcelle au débit de fuite maximum de 3 litres par seconde (3L/s). Les eaux de ruissellement de voirie et terrasse, d'une surface supérieure à 20 m², sont dirigées vers une surface perméable (pelouse, jardin) ou vers un puits d'infiltration mais ne sont pas rejetées directement vers le domaine public.

ARTICLE Uap 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le règlement de l'AVAP s'applique.

ARTICLE Uap 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement de l'AVAP s'applique.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE Uap 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uap 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des extensions des constructions à usage d'habitation (existants à la date d'approbation du PLU), situées en dehors du PPRL, pourra être identique au niveau de plancher de la construction existante.

Le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois, les dispositions complémentaires suivantes sont opposables :

- La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée et les toitures terrasses de ces bâtiments sont autorisées sans condition.

De plus, la hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m, au faitage ou au point le plus haut, sur toute l'unité foncière.

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

Le règlement de l'AVAP s'applique.

ARTICLE Uap 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.

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le PLU de CARNAC – Règlement écrit – modification n°3

projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

La création de nouveaux locaux ou logements par division et/ou changement de destination dans un volume bâti existant n'est pas soumise à ces règles.

ARTICLE Uap 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE 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 talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés (liste établie par en annexe). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE Uap 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Uap 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, à l'exception du secteur commercial de Carnac Plage, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels au sein de l'agglomération.

Elle comprend les secteurs :

- Uba, Ubb et Ubc correspondant au tissu pavillonnaire de l'agglomération du bourg et de Carnac plage.
- Ubb1 correspondant au centre commercial de Carnac Plage
- Ubd correspondant aux secteurs les plus représentatifs du tissu urbain résidentiel et balnéaire de Carnac Plage. Le secteur Ubd1 correspond au front de mer, le secteur Ubd2 correspond au secteur à l'arrière du front de mer et le secteur Ubd3 correspond au secteur central de Carnac plage (présence de commerces et services).
- Ubt correspondant au secteur de la thalassothérapie.
- Ubℓ1 correspondant aux équipements de sport, de loisirs et d'intérêt collectif et le secteur Ubℓ2 correspondant aux activités d'hébergement de plein-air.
- Ubℓ3 correspondant au parc résidentiel de loisirs de ROSNUAL.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, le PPRL s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour connaître les prescriptions, se reporter aux documents graphiques et écrits du PPRL annexé au présent PLU.

Dans les secteurs indicés par un « p », couverts par le périmètre de l'AVAP, le règlement de l'AVAP s'applique pour les articles 6, 7, 10 et 11.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En AVAP (secteurs indicés par un « p ») et hors AVAP,

En tous secteurs

Hors espace urbanisé et dans la bande 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 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 secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubt :

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

- En dehors du secteur de diversité commerciale, les activités commerciales à l'exception :
 - des activités listées à l'article 21 des dispositions générales, 2^e colonne (notamment, hôtels, restaurants)
 - des occupations et installations commerciales prévues à l'article Ub2
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification d'annexes (garages...) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.
- Les éoliennes
- Les châssis et serres lorsqu'ils sont soumis à autorisation
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Le changement d'affectation des activités hôtelières en logement

En secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubt

- L'implantation de plus d'une annexe par unité foncière.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière. L'abri de jardin autorisé devra être inférieur à 9m².

En secteurs Ubl1, Ubl2

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub 2,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

En secteur Ubl1

- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

En secteur Ubl3

- Toutes constructions et installations non directement liées et strictement nécessaire à la vocation de la zone

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

En AVAP (secteurs indicés par un « p ») et hors AVAP,

En secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubt :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

De plus,

- En dehors du secteur de diversité commerciale, sont seuls autorisés :
 - l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâti existant
 - et/ou un espace de vente ou show-room s'il correspond à une surface de moins de 15 % de celle de l'unité de production ou moins de 100 m² de surface de venteCes dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales listées à l'article 21 des dispositions générales, 2^e colonne (notamment, hôtels, restaurants).

En secteur Ubl1

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs et d'intérêt collectif.

En secteur Ubl2

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités d'hébergement de plein air.

En secteurs Ubl1 et Ubl2

- Les constructions à usage de local de permanence, de gardiennage, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

En secteur Ubl3

- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ub 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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies à double sens.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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.

Il ne peut être prévu plus d'un accès pour les véhicules motorisés (y compris par le garage) par construction principale. Toutefois, si le terrain a une largeur sur rue supérieure à 50 mètres un deuxième accès peut être réalisé.

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

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

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD n°768, n°119, n°186, n°196, n°781, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Ub 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

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif 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.

Eaux pluviales

Coefficients d'imperméabilisation maximum autorisés :

	Habitat	Commerce	Hôtel	Autre activité
Uba	45 %	75 %		
Ubb	40 %	75 %		
Ubb1	40 %	90 %	75 %	
Ubc	35 %	60 %		
Ubt	35 %	75 %		
Ubd1	30 %	40 %	60 %	35 %
Ubd2	30 %	60 %	35 %	35 %
Ubd3	30 %	90 %	60 %	35 %
Ubl	45 %			

Ces coefficients s'appliquent également dans les secteurs indicés par un « p » au PLU.

La gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur ou le propriétaire doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise en œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité (tranchée drainante ou d'infiltration, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre (rétention et régulation).

Le raccordement des eaux de ruissellement sur le réseau public ou sur le domaine public, sans régulation, n'est pas autorisé, à l'exception des surfaces de voirie et de terrasse dont le cumul est inférieur à 20 m².

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et a minima dans le respect des principes énumérés ci-dessous :

- La surface totale imperméabilisée du projet est **inférieure à 20 m²**
 - Etalement sur la parcelle des eaux de ruissellement de toiture,
 - Aucune prescription pour les eaux de ruissellement des terrasses et voiries
- La surface totale imperméabilisée du projet est **supérieure à 20 m² mais inférieure à 250 m²**
 - Infiltration dans le sol de l'ensemble des eaux de ruissellement,
 - Etalement des eaux de ruissellement en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10⁻⁶ m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo). Les eaux de ruissellement de voirie et terrasse, d'une surface supérieure à 20 m², sont dirigées vers une surface perméable (pelouse, jardin) ou vers un puits d'infiltration mais ne sont pas rejetées directement vers le domaine public.
- La surface totale imperméabilisée du projet est **supérieure à 250 m²**
 - Infiltration dans le sol de l'ensemble des eaux de ruissellement,
 - Régulation à la parcelle au débit de fuite maximum de 3 litres par seconde (3L/s). Les eaux de ruissellement de voirie et terrasse, d'une surface

supérieure à 20 m², sont dirigées vers une surface perméable (pelouse, jardin) ou vers un puits d'infiltration mais ne sont pas rejetées directement vers le domaine public.

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

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois, dans le secteur Ubd1p le long du boulevard de la Plage, les dispositions du PLU définies ci-après s'appliquent.

En secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubt, Ubl1, Ubl2 et Ubl3

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées à au moins 3,00m de la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Lorsque la construction d'origine est située à moins de 3m de la voie et de l'emprise publique, les extensions de cette construction sont autorisées dans cette marge de recul de 3 m.

Par ailleurs, des implantations différentes seront toutefois admises pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vents,...) sans porter préjudices aux constructions avoisinantes.

L'implantation des dispositifs nécessaires à la maîtrise de l'énergie (isolation thermique par l'extérieur), à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sera autorisée dans les marges de recul des lors que ces équipements n'excèdent pas 0.3m de débord).

Les abris de jardin devront être implantés en fond de parcelle sauf en cas d'indications contraires portées au document graphique du PLU (exemple : dans le cas de la présence d'un Espace boisé classé, marge de recul...). Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée en fonction de la configuration de la parcelle et de l'implantation de la construction principale sur celle-ci.

En tous secteurs Ubd

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes (quand elles sont autorisées) doivent être implantées à au moins :

- 5,00m de la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.
- 2,00m de la limite de l'emprise des voies et emprises publiques uniquement pour les constructions à vocation commerciale.

Lorsque la construction d'origine est située à moins de 5m de la voie et de l'emprise publique, les extensions de cette construction sont autorisées dans cette marge de recul de 5 m.

En secteur Ubd1

Le long du boulevard de la plage (Ubd1p) uniquement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées à au moins 10,00m de la limite de l'emprise des voies et emprise publiques.

Le faîtage principal de la construction devra être parallèle à l'axe de la voie la desservant sauf dans le cas de parcelles d'angle, desservies par plusieurs voies. Dans le cas d'une

parcelle d'angle, le faitage principal de la construction devra être parallèle à l'une des voies.

En tous secteurs Ub

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisés.

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 Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois,

- pour les annexes, les dispositions du PLU sont opposables
- en l'absence de règles à l'AVAP, les dispositions du PLU sont opposables

En secteur Uba, Ubd3 et Ubl3,

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 1,90m

En secteurs Ubb, Ubc, Ubd1, Ubd2, Ubt, Ubl1 et Ubl2

Les constructions peuvent venir s'implanter sur ~~une~~ **deux** des limites séparatives. Lorsqu'elles ne jouxtent pas cette limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 3,00m.

En secteur Ubd1

La longueur de la façade antérieure (s'ouvrant sur la voie) du bâtiment ne pourra excéder un rapport de $\frac{3}{4}$ du linéaire du terrain bordant la voie à laquelle elle fait face si celui-ci est supérieur à 24.00m (cf. annexe 7).

En tous secteurs,

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface totale du terrain intéressé par le projet, ne peut excéder le coefficient d'emprise au sol (CES) ci-après :

Habitation		Commerce	Hôtel	Autres activités
Uba	40%	60%		
Ubb	35%	60%		
Ubb1	35%	80%	60%	
Ubc	30%	50%		
Ubt	30%	60%		
Ubd1	25%	30%	50%	25%
Ubd2	25%	50%	50%	25%
Ubd3	25%	80%	50%	25%

En secteur Ubl

En zone Ubl1, il n'est pas fixé d'emprise au sol, sous réserve de respecter l'article A111-7 du Code l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale du terrain intéressé par l'opération en zone Ubl2, sous réserve de respecter l'article A111-7 du Code l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale du terrain intéressé par l'opération en zone Ubl3, sous réserve de respecter l'article A111-9 du Code l'urbanisme.

En secteur Ubd

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, un dépassement de CES est autorisé dans le cadre d'une extension ou construction d'annexe quand elles sont autorisées. Ce dépassement de CES ne devra pas excéder 30m² d'emprise au sol.

En tous secteurs

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois, pour les annexes et équipements d'intérêt public, les dispositions du PLU sont opposables.

Dans l'AVAP et hors AVAP :

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 avec celles des constructions voisines.

Pour des constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du terrain naturel (avant terrassements), sauf pour les constructions situées dans les zones soumises au risque de submersion marine pour lesquelles le niveau de sol (cote minimale du premier niveau de plancher) est fixé au règlement écrit du PPRL.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des extensions des construction à usage d'habitation (existantes à la date d'approbation du PLU), situées en dehors du PPRL, pourra être identique au niveau de plancher de la construction existante.

Hors AVAP, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	Hauteurs maximales autorisées	Nombre maximum de niveaux autorisés
Uba et Ubt	Sommet façade : 7m Point le plus haut : 11m	R+1+c soit 2 niveaux + des combles
Ubb, Ubb1	Sommet façade : 6m Point le plus haut : 10m	R+1+c soit 2 niveaux + des combles
Ubc	Sommet façade : 4m Point le plus haut : 9m	R+c soit 1 niveau + des combles
Ubd	Sommet façade : 4m Point le plus haut : 9m	R+c soit 1 niveau + des combles
Ubl pour les constructions	Sommet façade : 4m Point le plus haut : 9m	R+c soit 1 niveau + des combles
Ubl pour les HLL	Sommet façade et Point le plus haut : 4 m	

Hors AVAP, en secteurs Uba, Ubb et Ubd

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée n'excédant pas 3,00m pourra être autorisé pour les activités commerciales et hôtelières.

Dans l'AVAP et hors AVAP, en tous secteurs :

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des extensions des constructions à usage d'habitation (existantes à la date d'approbation du PLU), situées en dehors du PPRL, pourra être identique au niveau de plancher de la construction existante.
- La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m, au faitage ou au point le plus haut, sur toute l'unité foncière.

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

Dans les secteurs indicés par un « p », seul le règlement de l'AVAP s'applique.

1 – Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (annexe, abri de jardin, préau...) ou traités comme les éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés au faitage. Ils seront intégrés à la toiture.

Il est interdit de positionner des antennes et des paraboles en façade sur rue des immeubles, notamment au niveau des fenêtres qui doivent conserver leur rôle d'éclairage des pièces. Les antennes seront placées sur les toitures et de couleur noir anthracite.

Les locaux techniques et les systèmes solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public s'ils sont dissociés de la construction, ou être intégrés au bâti principal s'ils sont

visibles.

Constructions principales :

Les enduits et peintures revêtant les maçonneries des constructions seront de ton clair neutre.

Les façades en bois peintes en teinte claire et neutre sont admises.

Le bardage en bois naturel et le zinc de teinte sombre sont autorisés lorsqu'ils sont utilisés pour ne couvrir qu'une partie des façades.

Les placages et bardages notamment en ardoise et pvc sont interdits sur les pignons. Toutefois sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois ou enduit pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension ou d'une surélévation.

Dans leurs volumes principaux les toitures auront au moins 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Ces toitures doivent être couvertes en ardoise naturelle ou en zinc prépatiné couleur ardoise. Hors des volumes principaux, les pentes comprises entre 20 et 50° sont admises. Par ailleurs, une partie de la toiture pourra être traitée en terrasse sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être accessible.
- Dans le cadre de construction d'immeuble collectif, ne pas représenter plus de 50% de l'emprise au sol du bâtiment et être obligatoirement incluse dans l'enveloppe principale sans rejoindre la rive des façades.
- Dans le cadre de construction de maison individuelle, ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont admises pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

Annexes et extensions :

Les annexes seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale ou avec des matériaux naturels de teinte naturelle ou foncée.

Les couvertures seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou avec des matériaux de grande dimension (zinc prépatiné couleur ardoise, bac acier, verres).

Dans le cas d'extensions, les toitures à réaliser pourront être identiques à la toiture de la construction principale.

Véranda :

Une seule extension sous forme de véranda est autorisée et sa surface ne doit pas excéder 25% de l'emprise au sol. Les vérandas devront prendre en compte l'architecture des bâtiments sur lesquelles elles s'accrochent.

2 – Clôtures :

En tous secteurs

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'éléments pré-existants (talus existants, muret de pierres, haies d'essences locales,...), qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

En secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd et Ubt

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

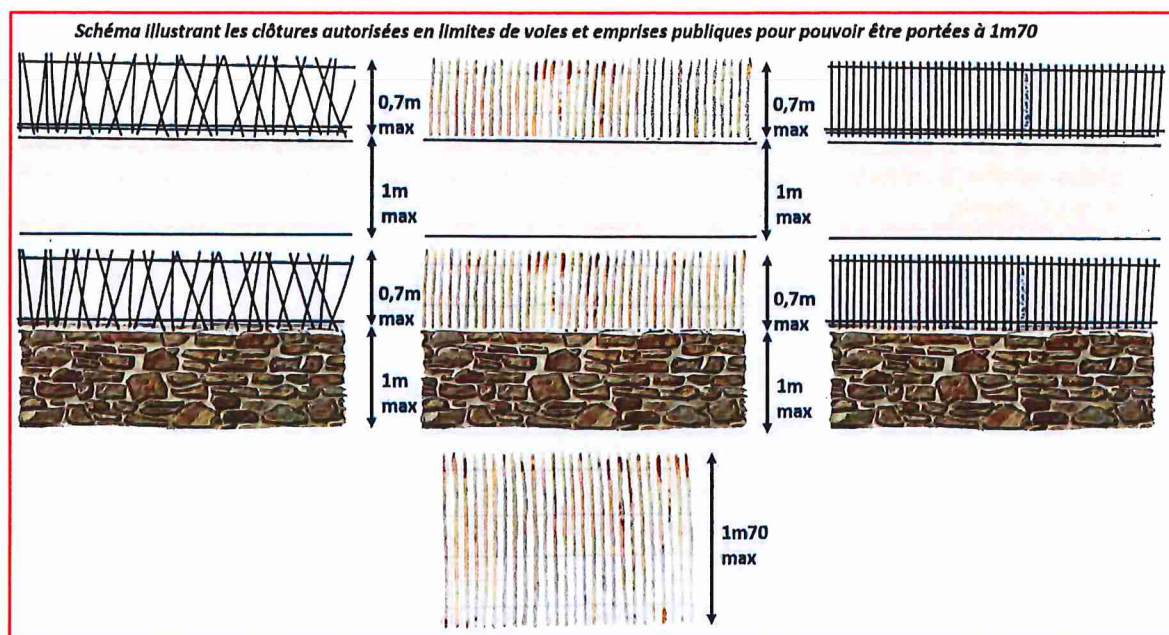
En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00m

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m.

La hauteur des clôtures en limites de voies et emprises publiques sera portée à 1m70 en cas de mise en œuvre de l'un ou l'autre des dispositifs suivants :

- **Ganivelle d'une hauteur de 1,70m ou mur bahut enduit ou en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1m surmonté d'une ganivelle, le tout n'excédant pas 1m70**
- **Mur bahut enduit ou en pierre de pays d'une hauteur max de 1m surmonté d'un barreaudage, le tout n'excédant pas 1m70.**

Constitue un barreaudage un ensemble de barreaux en métal comportant plus de vides que de pleins et laissant donc passer la vue, mis en œuvre de façon régulière (barreaudage droit) ou irrégulière (barreaudage croisé), surmontant un mur bahut.



En limite séparative comme en limite de voies, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparente (parpaing...)
- La brande sans soubassement maçonné ou enduit ou en pierre
- Les claustras bois sans soubassement maçonné ou enduit ou en pierre
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les lisses non ajourées (le vide devant être égale ou supérieur au plein).
- Les lisses en PVC
- Les grillages non doublés de végétation.

Le long des voies à grande circulation telles que les RD 781, 119 générant des nuisances sonores, les palissades anti bruit d'une hauteur maximale de 2,00m sont autorisées.

En secteurs Ub

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2m, doublé de haies bocagères, sauf nécessité impérative liée au caractère des bâtiments et installations.

ARTICLE Ub 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.

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE 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 talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. De même, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération :

- Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.
- Dans les opérations comportant plus de 8 logements, ils devront représenter au minimum 10% de la superficie intéressée par l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit. Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés (liste établie par en annexe). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE Ub 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ub 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au
PLU de CARNAC – Règlement écrit – modification n°3

raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public). Ces réseaux devront être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc

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

La zone Uc est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux espaces non bâtis du tissu urbain existant au sein de l'agglomération.

En fonction du niveau de densification souhaité la zone Uc comprend les secteurs :

- Uca : se trouvant dans le tissu urbain classé Uba
- Ucb : se trouvant dans les tissus urbains classé Ubb
- Ucc : se trouvant dans les tissus urbains classé Ubc

Ces secteurs sont soumis pour la plupart à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP. Ils devront faire l'objet d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, pourront être autorisés :

- 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,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, le PPRL s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour connaître les prescriptions, se reporter aux documents graphiques et écrits du PPRL annexé au présent PLU.

Dans les secteurs indicés par un « p », couverts par le périmètre de l'AVAP, le règlement de l'AVAP s'applique pour les articles 6, 7, 10 et 11.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En AVAP (secteurs indicés par un « p ») et hors AVAP,

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- En dehors du secteur de diversité commerciale, les activités commerciales à l'exception :
 - . des activités listées à l'article 21 des dispositions générales, 2^e colonne (notamment, hôtels, restaurants)
 - . des occupations et installations commerciales prévues à l'article Uc2
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes
- Les châssis et serres lorsqu'ils sont soumis à autorisation
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- L'édification d'annexes (garages...) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation de plus d'une annexe par unité foncière.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière. L'abri de jardin autorisé devra être inférieur à 9m².

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

En AVAP (secteurs indicés par un « p ») et hors AVAP,

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

De plus,

- En dehors du secteur de diversité commerciale, sont seuls autorisés :
 - l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâti existant
 - et/ou un espace de vente ou show-room s'il correspond à une surface de moins de 15 % de celle de l'unité de production ou moins de 100 m² de surface de vente

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales listées à l'article 21 des dispositions générales, 2^e colonne (notamment, hôtels, restaurants).

ARTICLE Uc 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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies à double sens.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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.

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

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

Il ne peut être prévu plus d'un accès pour les véhicules motorisés (y compris par le garage) par construction principale. Toutefois, si le terrain a une largeur sur rue supérieure à 50 mètres un deuxième accès peut être réalisé.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD n°768, n°119, n°186, n°196, n°781, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Uc 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

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif 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.

Eaux pluviales

Coefficients d'imperméabilisation maximum autorisés :

Uca	Ucb	Ucc
55 %	55 %	35 %

Ces coefficients s'appliquent également dans les secteurs indicés par un « p » au PLU.

Les eaux pluviales des zones Uc font l'objet soit d'une régulation globale à l'échelle de la zone, soit d'une régulation à la parcelle complétée d'une régulation pour les parties communes imperméabilisées (voiries, parking...).

La gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise en œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité (tranchée drainante ou d'infiltration, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre (rétention et régulation).

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité de l'aménageur. Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et à minima dans le respect des principes énumérés ci-dessous :

- Superficie de la zone inférieure à 1 hectare
 - Infiltration des eaux de ruissellement (y compris voirie commune de l'opération)
 - Régulation au débit de fuite de 3 litres par seconde (3L/s), en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10^{-6} m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo)
- Superficie de la zone supérieure à 1 hectare (dossier soumis à Déclaration au titre du Code de l'Environnement, voire autorisation si la surface est supérieure à 20 hectares)
 - Infiltration des eaux de ruissellement (y compris voirie commune de l'opération)
 - Régulation au débit de fuite de 3 litres par seconde par hectare (3L/s/ha), en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10^{-6} m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo)

ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et annexes doivent être implantées à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

Par ailleurs, des implantations différentes seront toutefois admises pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vents,...) sans porter préjudices aux constructions avoisinantes.

L'implantation des dispositifs nécessaires à la maîtrise de l'énergie (isolation thermique par l'extérieur), à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sera autorisée dans les marges de recul des lors que ces équipements n'excèdent pas 0.3m de débord).

Les abris de jardin devront être implantés en fond de parcelle sauf en cas d'indications contraires portées au document graphique du PLU (exemple : dans le cas de la présence d'un Espace boisé classé, marge de recul...). Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée en fonction de la configuration de la parcelle et de l'implantation de la construction principale sur celle-ci.

ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois, en l'absence de règles à l'AVAP, les dispositions du PLU sont opposables.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 1,90m

En tous secteurs

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50% de la surface totale du terrain intéressé par l'opération en secteur Uca, Ucb
- 30% de la surface totale du terrain intéressé par l'opération en secteur Ucc.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'AVAP et hors AVAP :

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 avec celles des constructions voisines.

Pour des constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du terrain naturel (avant terrassements), sauf pour les constructions situées dans les zones soumises au risque de submersion marine pour lesquelles le niveau de sol (cote minimale du premier niveau de plancher) est fixé au règlement écrit du PPRL.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des extensions des constructions à usage d'habitation (existants à la date d'approbation du PLU), situées en dehors du PPRL, pourra être identique au niveau de plancher de la construction existante.

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois,

- pour les annexes et équipements d'intérêt public, les dispositions du PLU sont opposables.
- en l'absence de règles à l'AVAP, les dispositions du PLU sont opposables

Hors AVAP, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	Hauteurs maximales autorisées	Nombre maximum de niveaux autorisés
Uca	Sommet façade : 9m Point le plus haut :11m	R+1+c ou R+2 soit 2 niveaux + des combles
Ucb	Sommet façade : 7m Point le plus haut :11m	R+1+c soit 2 niveaux + des combles
Ucc	Sommet façade : 6m Point le plus haut :10m	R+1(+c) soit 2 niveaux + des combles (volume des combles moins important)

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.50 m au faîtage ou point le plus haut.

ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Dans les secteurs indicés par un « p », seul le règlement de l'AVAP s'applique.

1 – Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (annexe, abri de jardin, préau...) ou traités comme les éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés au faîtage. Ils seront intégrés à la toiture.

Il est interdit de positionner des antennes et paraboles en façade sur rue des immeubles, notamment au niveau des fenêtres qui doivent conserver leur rôle d'éclairement des pièces. Les antennes seront placées sur les toitures et de couleur noir anthracite.

Les locaux techniques et les systèmes solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public s'ils sont dissociés de la construction, ou être intégrés au bâti principal s'ils sont visibles.

Constructions principales :

Les enduits et peintures revêtant les maçonneries des constructions seront de ton clair neutre.

Les façades en bois peintes en teintes claires et neutres sont admises.

Le bardage en bois naturel et le zinc de teinte sombre sont autorisés lorsqu'ils sont utilisés pour ne couvrir qu'une partie des façades.

Les placages et bardages notamment en ardoise et pvc sont interdits sur les pignons. Toutefois sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois ou enduit pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension ou d'une surélévation.

Dans leurs volumes principaux les toitures auront au moins 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Ces toitures doivent être couvertes en ardoise naturelle ou en zinc prépatiné couleur ardoise. Hors des volumes principaux, les pentes comprises entre 20 et 50° sont admises. Par ailleurs, une partie de la toiture pourra être traitée en terrasse sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être accessible.
- Dans le cadre de construction d'immeuble collectif, ne pas représenter plus de 50% de l'emprise au sol du bâtiment et être obligatoirement incluse dans l'enveloppe principale sans rejoindre la rive des façades.
- Dans le cadre de construction de maison individuelle, ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont admises pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

Annexes :

Les annexes seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale ou avec des matériaux naturels de teinte naturelle ou foncée.

Les couvertures seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou avec des matériaux de grande dimension (zinc prépatiné couleur ardoise, bac acier,...)

Véranda :

Une seule extension sous forme de véranda est autorisée et sa surface ne doit pas excéder 25% de l'emprise au sol. Les vérandas devront prendre en compte l'architecture des bâtiments sur lesquelles elles s'accrochent.

2 – Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'éléments pré-existants (talus existants, muret de pierres, haies d'essences locales,...), qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

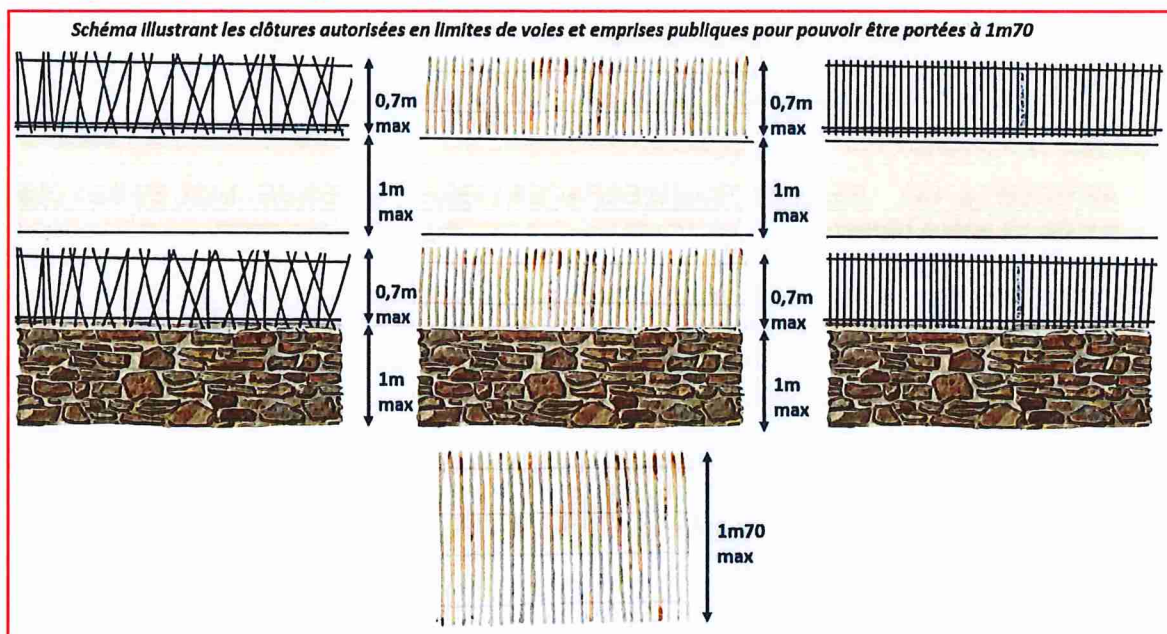
En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00m

En limite de voies et emprises publiques : La hauteur des clôtures est limitée à 1.50m.

La hauteur des clôtures en limites de voies et emprises publiques sera portée à 1m70 en cas de mise en œuvre de l'un ou l'autre des dispositifs suivants :

- Ganivelle d'une hauteur de 1,70m ou mur bahut enduit ou en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1m surmonté d'une ganivelle, le tout n'excédant pas 1m70
- Mur bahut enduit ou en pierre de pays d'une hauteur max de 1m surmonté d'un barreaudage, le tout n'excédant pas 1m70.

Constitue un barreaudage un ensemble de barreaux en métal comportant plus de vides que de pleins et laissant donc passer la vue, mis en œuvre de façon régulière (barreaudage droit) ou irrégulière (barreaudage croisé), surmontant un mur bahut.



En limite séparative comme en limite de voies, sont interdit(e)s :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparente (parpaing...)
- La brande sans soubassement maçonné ou enduit ou en pierre
- Les claustras bois sans soubassement maçonné ou enduit ou en pierre

- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les lisses non ajourées (le vide devant être égale ou supérieur au plein).
- Les lisses en PVC.
- Les grillages non doublés de végétation.

Le long des voies à grandes circulation telles que les RD 781, 119 générant des nuisances sonores, les palissades anti bruit d'une hauteur maximale de 2,00m sont autorisées.

ARTICLE Uc 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.

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE 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 talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. De même, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération :

- Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.
- Dans les opérations comportant plus de 8 logements, ils devront représenter au minimum 10% de la superficie intéressée par l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit. Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés (liste établie par en annexe). La plantation d'espèces invasives

PLU de CARNAC – Règlement écrit – modification n°3 47

répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE Uc 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Uc 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités artisanales et tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,
- Uip destinés aux activités portuaires et maritimes,

Les secteurs Uia et Uip sont inscrits en dehors du secteur de diversité commerciale, hors centralités et hors ZACOM du SCOT.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, le PPRL s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour connaître les prescriptions, se reporter aux documents graphiques et écrits du PPRL annexé au présent PLU.

Dans les secteurs indicés par un « p », couverts par le périmètre de l'AVAP, le règlement de l'AVAP s'applique pour les articles 6, 7, 10 et 11.

ARTICLE Ui 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En AVAP (secteurs indicés par un « p ») et hors AVAP,

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ui2.
- Les activités commerciales à l'exception :
 - . des activités listées à l'article 21 des dispositions générales, 2^e colonne (notamment, hôtels, restaurants)
 - . des occupations et installations commerciales prévues à l'article Ui2

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

En secteurs Uia et Uip :

Sont seuls autorisés :

- l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâti existant
 - et/ou un espace de vente ou show-room s'il correspond à une surface de moins de 15 % de celle de l'unité de production ou moins de 100 m² de surface de vente
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales listées à l'article 21 des dispositions générales, 2^e colonne (notamment, hôtels, restaurants).

En secteur Uia :

Sont également autorisées :

- les activités artisanales et tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement
- la loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

En secteur Uip :

Sont également autorisés :

- les constructions, ouvrages, techniques et installations à condition d'être directement liés ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires.

En tous secteurs :

Sont également autorisées :

- les aires de stationnement
- les installations d'intérêt public

ARTICLE Ui 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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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.

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 l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Ui 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

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif 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.

Eaux pluviales

Coefficients d'imperméabilisation maximum autorisés : 70 %

La gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur ou le propriétaire doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise en œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité (tranchée drainante ou d'infiltration, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre (rétention et régulation).

Le raccordement des eaux de ruissellement sur le réseau public ou sur le domaine public, sans régulation, n'est pas autorisé, à l'exception des surfaces de voirie dont le cumul est inférieur à 20 m².

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et a minima dans le respect des principes énumérés ci-dessous :

- La surface totale imperméabilisée du projet est **inférieure à 20 m²**
 - Etalement sur la parcelle des eaux de ruissellement de toiture,
 - Aucune prescription pour les eaux de ruissellement voiries
- La surface totale imperméabilisée du projet est **supérieure à 20 m² mais inférieure à 250 m²**
 - Infiltration dans le sol de l'ensemble des eaux de ruissellement,
 - Etalement des eaux de ruissellement en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10⁻⁶ m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo). Les eaux de ruissellement de voirie, d'une surface supérieure à 20 m², sont dirigées vers une surface perméable (pelouse, espace vert) ou vers un puits d'infiltration mais ne sont pas rejetées directement vers le domaine public.
- La surface totale imperméabilisée du projet est **supérieure à 250 m²**
 - Infiltration dans le sol de l'ensemble des eaux de ruissellement,
 - Régulation à la parcelle au débit de fuite maximum de 3 litres par seconde (3L/s). Les eaux de ruissellement de voirie, d'une surface supérieure à 20 m², sont dirigées vers une surface perméable (pelouse, espace vert) ou vers

un puits d'infiltration mais ne sont pas rejetées directement vers le domaine public.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois, en l'absence de règles à l'AVAP, les dispositions du PLU sont opposables.

En secteur Uia

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait de 5,00 mètres minimum.

Par ailleurs, des implantations différentes seront toutefois admises pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vents,...) sans porter préjudices aux constructions avoisinantes.

L'implantation des dispositifs nécessaires à la maîtrise de l'énergie (isolation thermique par l'extérieur), à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sera autorisée dans les marges de recul des lors que ces équipements n'excèdent pas 0.3m de débord).

En secteur Uip

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois, en l'absence de règles à l'AVAP, les dispositions du PLU sont opposables.

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

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

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

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées en recul d'au moins 3,00 m.

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

Sans objet.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

En secteur Uia

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m.

En secteur Uip

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m.

En tous secteurs Ui

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers ou en secteur Uip de sécurité publique (surveillance).

ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Dans les secteurs indicés par un « p », seul le règlement de l'AVAP s'applique.

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

Les constructions liées aux activités devront présenter des volumes simples.

L'architecture du bâtiment devra prendre en compte les fonctionnalités du bâtiment : exemple de traitements architecturaux différents pour les bureaux, un atelier,... même situé dans un même bâtiment.

Clôtures

La hauteur maximale est fixée à 2,00m. Les clôtures devront être constituées soit :

- En panneaux rigides de treillis soudés de teinte verte ou grise

- En mur granit
- En mur parpaing enduit sous réserve de ne pas excéder 0.4m de hauteur, éventuellement réhaussées d'un grillage en panneaux rigides de treillis soudés de teinte verte ou grise dans la limite de la hauteur maximale fixée.

En limite séparative, les clôtures en grillage souple de teinte verte sont également autorisées.

Ces clôtures peuvent éventuellement être doublées d'une haie ou de plantes grimpantes.

ARTICLE Ui 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.

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

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. 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 plantations existantes, talus et fossés doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit. Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés (liste établie par en annexe). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées. De même, les stockages, dépôts, citerne doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE Ui 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ui 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER – ZONES ET SECTEURS
1AUa, 1AUb, 1AUap, 1AUbp, 1AUi, 1AUip ET
2AU, 2AU ℓ**

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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

La zone 1 AU correspond aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme sous réserve des respecter les OAP.

La zone 1 AU comporte différents secteurs :

- Les secteurs 1AUa, 1AUb, affectés à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur 1AUi est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et à l'extension de la déchèterie.
- Le secteur 1AUip correspond en partie au périmètre de ZACOM du SCOT ; il est destiné :
 - à des activités économiques, notamment commerciales sur le périmètre de ZACOM au sud de la rue Gallo-Romaine
 - à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et à l'extension de la déchèterie au nord de la rue Gallo-Romaine hors ZACOM

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous- secteurs).

Les zones 1AU devront faire l'objet d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs 1AUi et 1AUip devront faire l'objet d'opération cohérente permettant l'aménagement global de la zone. Dans les secteurs 1AUi et 1AUip l'aménagement pourra se faire en une ou plusieurs tranches, sur un ou plusieurs secteurs.

Cependant, pourront être autorisés :

- 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,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, le PPRL s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour connaître les prescriptions, se reporter aux documents graphiques et écrits du PPRL annexé au présent PLU.

Dans la zone 1AU_p couverte par le périmètre de l'AVAP, le règlement de l'AVAP s'applique pour les articles 6, 7, 10 et 11.

Dans le secteur 1AU_{ip} couvert par le périmètre de l'AVAP, le règlement de l'AVAP s'applique pour les articles 10 et 11.

ZONE 1AU HABITAT ET ACTIVITES COMPATIBLES

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- En dehors du secteur de diversité commerciale, les activités commerciales à l'exception :
 - . des activités listées à l'article 21 des dispositions générales, 2^e colonne (notamment, hôtels, restaurants)
 - . des occupations et installations commerciales prévues à l'article 1AU2
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification d'annexes (garages...) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation de plus d'une annexe par unité foncière.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière. L'abri de jardin autorisé devra être inférieur à 9m².

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

De plus,

- En dehors du secteur de diversité commerciale, sont seuls autorisés :
 - l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâti existant
 - et/ou un espace de vente ou show-room s'il correspond à une surface de moins de 15 % de celle de l'unité de production ou moins de 100 m² de surface de venteCes dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales listées à l'article 21 des dispositions générales, 2^e colonne (notamment, hôtels, restaurants).

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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 pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies à double sens.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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.

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

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

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD n°768, n°119, n°186, n°196, n°781, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

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

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif 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.

Eaux pluviales

Coefficients d'imperméabilisation maximum autorisés :

1AUa	1AUb
45 %	45 %

Ces coefficients s'appliquent également dans les secteurs indicés par un « p » au PLU.

Les eaux pluviales font l'objet soit d'une régulation globale à l'échelle de la zone, soit d'une régulation à la parcelle complétée d'une régulation pour les parties communes imperméabilisées (voiries, parking...).

La gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise en œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité (tranchée drainante ou d'infiltration, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre (rétention et régulation).

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité de l'aménageur. Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et à minima dans le respect des principes énumérés ci-dessous :

- Superficie de la zone inférieure à 1 hectare
 - Infiltration des eaux de ruissellement (y compris voirie commune de l'opération)
 - Régulation au débit de fuite de 3 litres par seconde (3L/s), en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10^{-6} m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo)
- Superficie de la zone supérieure à 1 hectare (dossier soumis à Déclaration au titre du Code de l'Environnement, voire autorisation si la surface est supérieure à 20 hectares)
 - Infiltration des eaux de ruissellement (y compris voirie commune de l'opération)
 - Régulation au débit de fuite de 3 litres par seconde **par hectare** (3L/s/ha), en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10^{-6} m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo)

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

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois, en l'absence de règles à l'AVAP, les dispositions du PLU sont opposables.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 3,00 mètres.

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

Par ailleurs, des implantations différentes seront toutefois admises pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vents,...) sans porter préjudices aux constructions avoisinantes.

L'implantation des dispositifs nécessaires à la maîtrise de l'énergie (isolation thermique par l'extérieur), à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sera autorisée dans les marges de recul des lors que ces équipements n'excèdent pas 0.3m de débord).

Les abris de jardin devront être implantés en fond de parcelle sauf en cas d'indications contraires portées au document graphique du PLU (exemple : dans le cas de la présence d'un Espace boisé classé, marge de recul...). Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée en fonction de la configuration de la parcelle et de l'implantation de la construction principale sur celle-ci.

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

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois, en l'absence de règles à l'AVAP, les dispositions du PLU sont opposables.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 1,90m.

En tous secteurs

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40% de la surface totale du terrain intéressé par l'opération en secteur 1AUa, 1AUb

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'AVAP et hors AVAP :

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 avec celles des constructions voisines.

Pour des constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du terrain naturel (avant terrassements), sauf pour les constructions situées dans les zones soumises au risque de submersion marine pour lesquelles le niveau de sol (cote minimale du premier niveau de plancher) est fixé au règlement écrit du PPRL.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des extensions des constructions à usage d'habitation (existants à la date d'approbation du PLU), situées en dehors du PPRL, pourra être identique au niveau de plancher de la construction existante.

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois,

- pour les annexes et équipements d'intérêt public, les dispositions du PLU sont opposables.
- en l'absence de règles à l'AVAP, les dispositions du PLU sont opposables

Hors AVAP, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	Hauteurs maximales autorisées	Nombre maximum de niveaux autorisés
1AUa	Sommet façade : 7m Point le plus haut : 11m	R+1+c soit 2 niveaux + des combles
1AUb	Sommet façade : 6m Point le plus haut : 10m	R+1+c - soit 2 niveaux + des combles

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m, au faitage ou au point le plus haut.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Dans les secteurs indicés par un « p », seul le règlement de l'AVAP s'applique.

1 – Aspect des constructions

En tous secteurs

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (annexe, abri de jardin, préau...) ou traités comme les éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés au faîtage. Ils seront intégrés à la toiture.

Il est interdit de positionner des antennes et paraboles en façade sur rue des immeubles, notamment au niveau des fenêtres qui doivent conserver leur rôle d'éclairage des pièces. Les antennes seront placées sur les toitures et de couleur noir anthracite.

Les locaux techniques et les systèmes solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public s'ils sont dissociés de la construction, ou être intégrés au bâti principal s'ils sont visibles.

Constructions principales :

Les enduits et peintures revêtant les maçonneries des constructions seront de ton clair neutre.

Les façades en bois peintes en teintes claires et neutres sont admises.

Le bardage en bois naturel et le zinc de teinte sombre sont autorisés lorsqu'ils sont utilisés pour ne couvrir qu'une partie des façades.

Les placages et bardages notamment en ardoise et pvc sont interdits sur les pignons. Toutefois sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois ou enduit pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension ou d'une surélévation.

Dans leurs volumes principaux les toitures auront au moins 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Ces toitures doivent être couvertes en ardoise naturelle ou en zinc prépatiné couleur ardoise. Hors des volumes principaux, les pentes comprises entre 20 et 50° sont admises. Par ailleurs, une partie de la toiture pourra être traitée en terrasse sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être accessible.

– Dans le cadre de construction d'immeuble collectif, ne pas représenter plus de 50% de l'emprise au sol du bâtiment et être obligatoirement incluse dans l'enveloppe principale sans rejoindre la rive des façades.

– Dans le cadre de construction de maison individuelle, ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont admises pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

Annexes :

Les annexes seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale, ou avec des matériaux naturels de teinte naturelle ou foncée.

Les couvertures seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou avec des matériaux de grande dimension (zinc prépatiné couleur ardoise, bac acier, verres...)

Véranda :

Une seule extension sous forme de véranda est autorisée et sa surface ne doit pas excéder 25% de l'emprise au sol. Les vérandas devront prendre en compte l'architecture des bâtiments sur lesquelles elles s'accrochent.

2 – Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'éléments pré-existants (talus existants, muret de pierres, haies d'essences locales,...), qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

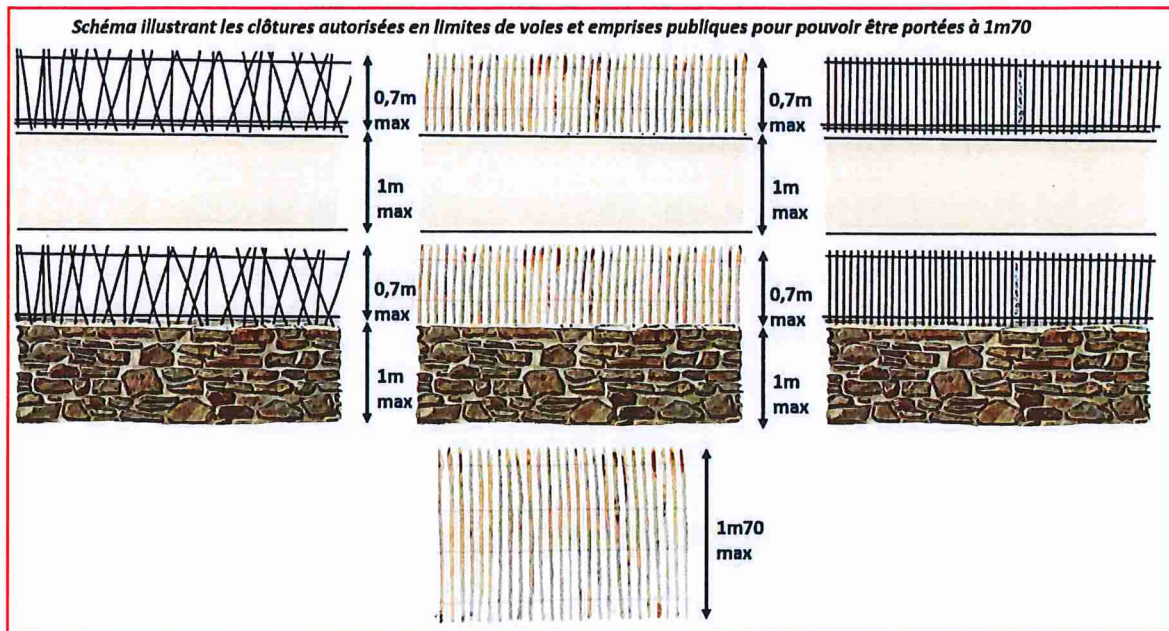
En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00m

En limite de voies et emprises publiques : La hauteur des clôtures est limitée à 1.50m.

La hauteur des clôtures en limites de voies et emprises publiques sera portée à 1m70 en cas de mise en œuvre de l'un ou l'autre des dispositifs suivants :

- Ganivelle d'une hauteur de 1,70m ou mur bahut enduit ou en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1m surmonté d'une ganivelle, le tout n'excédant pas 1m70
- Mur bahut enduit ou en pierre de pays d'une hauteur max de 1m surmonté d'un barreaudage, le tout n'excédant pas 1m70.

Constitue un barreaudage un ensemble de barreaux en métal comportant plus de vides que de pleins et laissant donc passer la vue, mis en œuvre de façon régulière (barreaudage droit) ou irrégulière (barreaudage croisé), surmontant un mur bahut.



En limite séparative comme en limite de voies sont interdit(e)s :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparente (parpaing...)
- La brande
- Les claustras bois sans soubassement maçonné ou enduit ou en pierre
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les lisses non ajourées
- Les lisses en PVC.
- Les grillages non doublés de végétation.

Le long des voies à grande circulation telles que les RD 781, 119 générant des nuisances sonores, les palissades anti bruit d'une hauteur maximale de 2,00m sont autorisées.

3 – Insertion paysagère :

La zone 1Aub du Ménéac se situe à proximité des sites mégalithiques. Par conséquent l'aménagement de ces secteurs nécessitera un traitement paysager spécifique et qualitatif de manière à assurer l'insertion paysagère des futures constructions et à limiter au maximum

toute co-visibilité avec les sites mégalithiques.

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.

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE 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 talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. De même, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération :

- Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.
- Dans les opérations comportant plus de 8 logements, ils devront représenter au minimum 10% de la superficie intéressée par l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit. Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés (liste établie par en annexe). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

ZONE 1AUi

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

Les zones 1AUi correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif, sous réserve des respecter les OAP.

Le secteur 1AUi est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et à l'extension de la déchèterie.

Le secteur 1AUip correspond en partie au périmètre de ZACOM du SCOT ; il est destiné :

- à des activités économiques, notamment commerciales sur le périmètre de ZACOM au sud de la rue Gallo-Romaine
- à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et à l'extension de la déchèterie au nord de la rue Gallo-Romaine hors ZACOM

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, le PPRL s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour connaître les prescriptions, se reporter aux documents graphiques et écrits du PPRL annexé au présent PLU.

Dans le secteur de la zone 1AUip couvert par le périmètre de l'AVAP, le règlement de l'AVAP s'applique pour les articles 6, 7, 10 et 11.

ARTICLE 1AUi 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1AUi2.

En secteur 1AUi :

- Les activités commerciales

ARTICLE 1AUi 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur 1AUip au sud de la rue Gallo-romaine (ZACOM) :

- les activités commerciales à condition d'avoir un seuil d'au moins 250 m² de surface de vente ou d'au moins 350 m² de surface de plancher (respect d'au moins un des deux critères).
- les galeries commerciales sont autorisées sous condition d'une surface globale d'au moins 400 m² de surface de plancher composée de cellules d'au moins 100 m² de surface de plancher (ou 80 m² de surface de vente), l'ensemble représentant au maximum 5% de la surface de plancher totale de l'unité commerciale accueillant la galerie commerciale.
- les activités artisanales, commerciales et tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs 1AUi et 1AUip :

- la loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m²
- les aires de stationnement
- les installations d'intérêt public

ARTICLE 1AUi-3

Les règles applicables sont celles de la zone Uia.

ARTICLE 1AUi-4

Coefficients d'imperméabilisation maximum autorisés : 70%

Les eaux pluviales font l'objet soit d'une régulation globale à l'échelle de la zone, soit d'une régulation à la parcelle complétée d'une régulation pour les parties communes imperméabilisées (voiries, parking...).

La gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité (tranchée drainante ou d'infiltration, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mise en œuvre (rétention et régulation).

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité de l'aménageur. Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et à minima dans le respect des principes énumérés ci-dessous :

- Superficie de la zone inférieure à 1 hectare
 - Infiltration des eaux de ruissellement (y compris voirie commune de l'opération)
 - Régulation au débit de fuite de 3 litres par seconde (3L/s), en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10⁻⁶ m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo)
- Superficie de la zone supérieure à 1 hectare (dossier soumis à Déclaration au titre du Code de l'Environnement, voire autorisation si la surface est supérieure à 20 hectares)
 - Infiltration des eaux de ruissellement (y compris voirie commune de l'opération)
 - Régulation au débit de fuite de 3 litres par seconde **par hectare** (3L/s/ha), en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10⁻⁶ m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo)

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

Dans le secteur 1AUi :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul ; dans ce cas le

recul est fixé à 3,00 mètres minimum.

Dans le secteur 1AUip :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, soit en recul ; dans ce cas le recul est fixé à 3,00 mètres minimum.

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

Dans le secteur 1AUip au sud de la rue Gallo-Romaine, dans le périmètre de l'OAP 14a (Montauban Sud) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives, sauf en limites de zones urbaines, agricoles et naturelles
- soit en recul : dans ce cas, ce recul est fixé à :
 - 3,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives
 - 5,00 mètres minimum par rapport aux zones urbaines, agricoles et naturelles

Dans les secteurs 1AUi et 1AUip au nord de la rue Gallo-Romaine, dans le périmètre de l'OAP 14b (Montauban Nord) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives, sauf en limites de zones naturelles
- soit en recul : dans ce cas, ce recul est fixé à
 - 3,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives
 - 5,00 mètres minimum par rapport aux zones naturelles

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

Sans objet.

ARTICLE 1AUi-9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans le secteur 1AUip : l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 50m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE 1AUi-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs indicés « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Dans le secteur 1AUi : sans objet.

ARTICLES 1AUi-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Dans les secteurs indicés « p », seul le règlement de l'AVAP s'applique.

Dans les autres secteurs les règles applicables sont celles de la zone Uia.

ARTICLES 1AUi-12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles de la zone Uia.

ARTICLES 1AUi-13– REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit. Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés (liste établie en annexe). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux zones agricoles et naturelles, doivent être paysagées. De même, les stockages, dépôts, citerne doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLES 1AUi-15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLES 1AUi-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les règles applicables sont celles de la zone Uia.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AUa et 2AUℓ

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

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 existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Elle comprend :

- les secteurs 2AUa destinés à l'habitat et activités compatibles
- les secteurs 2AUℓ destinés aux activités sportives, de loisirs et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs indicés par un « p » couverts par le périmètre de l'AVAP, le règlement de l'AVAP s'applique pour les articles 6, 7, 10 et 11.

ARTICLE 2 AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

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

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 1^{er} du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE 2 AU-3 VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales :

Coefficients d'imperméabilisation maximum autorisés :

2AUa	2AUℓ
45 %	45 %

Les eaux pluviales font l'objet soit d'une régulation globale à l'échelle de la zone, soit d'une régulation à la parcelle complétée d'une régulation pour les parties communes imperméabilisées (voiries, parking...).

La gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise en œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité (tranchée drainante ou d'infiltration, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre (rétention et régulation).

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité de l'aménageur. Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et a minima dans le respect des principes énumérés ci-dessous :

- Superficie de la zone inférieure à 1 hectare
 - Infiltration des eaux de ruissellement (y compris voirie commune de l'opération)
 - Régulation au débit de fuite de 3 litres par seconde (3L/s), en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10^{-6} m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo)
- Superficie de la zone supérieure à 1 hectare (dossier soumis à Déclaration au titre du Code de l'Environnement, voire autorisation si la surface est supérieure à 20 hectares)
 - Infiltration des eaux de ruissellement (y compris voirie commune de l'opération)
 - Régulation au débit de fuite de 3 litres par seconde **par hectare** (3L/s/ha), en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10^{-6} m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo)

ARTICLE 2AU-6 à 2AU-16

Sans objet.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires 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 :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières ou extractives à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,
- Ac situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles,
- Ao situés sur le domaine public maritime ou fluvial et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles. Le secteur Ao comprend :
 - Le sous-secteur Ao1 réservé uniquement à la gestion courante des chantiers existants,
 - Le sous-secteur Ao2 réservé à l'extension des chantiers existants, lorsque la réflexion sur le territoire communal aura conduit à constater, à l'arrière du chantier (sur la partie terrestre), une indisponibilité des terrains en continuité directe avec le chantier existant.
- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, le PPRL s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour connaître les prescriptions, se reporter aux documents graphiques et écrits du PPRL annexé au présent PLU.

Dans les secteurs indicés par un « p », couverts par le périmètre de l'AVAP, le règlement de l'AVAP s'applique pour les articles 6, 7, 10 et 11.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs.

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Hors espace urbanisé et dans la bande 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 Ab

- les installations et les constructions.
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- l'implantation d'éoliennes.

En secteur Ac et Ao1

- 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.

En secteur Azh

- toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 ;
- tout travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2 :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plan d'eau.

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

Dans les communes littorales, les constructions ou installations agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- être en dehors des espaces proches du rivage
- avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

1 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLEES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteur Aa :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :
 - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
 - En cas d'impossibilité, à 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),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement 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.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'elle soit incorporée ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²). Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document

graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, 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 et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

En secteurs Aa et Ab :

L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

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 et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

En secteur Ac :

- les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Un local de permanence de gardien intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35m² 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, sanitaire, 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.

En sous-secteur Ao1 :

- les cales

- les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- les bassins submersibles,
- 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.

En sous-secteur Ao2 :

- les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- 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, sanitaire, 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.

En secteur Azh :

- Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- 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,
 - 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.

2 – AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Aa et Ab :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement et après avis conforme de la CDPENAF.

~~A la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, les constructions à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions (y compris piscine, garage... réalisés sous forme d'extension bâtementaire), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de respecter les limites d'emprise au sol fixées ci-après :-~~

- ~~• surface d'extension limitée à 50 m² et à 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives)~~
- Sans création de logements nouveaux, les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes accolées sont autorisées dans la limite de 50% de leur emprise au sol, sans pouvoir excéder 50m² par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, soit le 24 juin 2016. Elles peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois dans la limite ci-avant indiquée. La date de référence pour le calcul des droits à extension est la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, ou si elle est ultérieure, la date du permis de construire en changement de destination.
- A titre de rappel, en commune littorale, les annexes détachées de la construction principale sont interdites. Aussi, pour être autorisés, abris de jardin et piscine doivent être réalisés en contiguïté des habitations existantes.

ARTICLE A 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.

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.

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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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.

Electricité – téléphone

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.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif 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.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour les installations 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. Il doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Compte-tenu des usages sensibles sur la commune (ostréiculture, 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.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET

EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que 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).

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article A2 doivent être implantées à au moins 5,00m de la limite d'emprise des voies.

Lorsque la construction d'origine est située à moins de 5m de la voie et de l'emprise publique, les extensions de cette construction sont autorisées dans cette marge de recul de 5,00m.

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.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois, en l'absence de règles à l'AVAP, les dispositions du PLU sont opposables.

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 et AU. 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 (sauf dérogation préfectorale).

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 et AU proches.

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 au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 3,00m.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.
PLU de CARNAC – Règlement écrit – modification n°3

En secteurs Aa et Ab,

- ~~— la surface d'extension des constructions à usage d'habitation est limitée 50 m² et à 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives)~~
- Sans création de logements nouveaux, les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes accolées sont autorisées dans la limite de 50% de leur emprise au sol, sans pouvoir excéder 50m² par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, soit le 24 juin 2016. Elles peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois dans la limite ci-avant indiquée. La date de référence pour le calcul des droits à extension est la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, ou si elle est ultérieure, la date du permis de construire en changement de destination.
- A titre de rappel, en commune littorale, les annexes détachées de la construction principale sont interdites. Aussi, pour être autorisés, abris de jardin et piscine doivent être réalisés en contiguïté des habitations existantes.

En secteur Ao et Ac le coefficient d'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain intéressé par l'opération.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'AVAP et hors AVAP :

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des extensions des constructions à usage d'habitation (existants à la date d'approbation du PLU), situées en dehors du PPRL, pourra être identique au niveau de plancher de la construction existante.

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Hors AVAP,

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4m au sommet de la façade,
- 9m au point le plus haut de la toiture

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, ou au sommet de la façade de la construction qu'elles viendraient jouxter.

En AVAP et hors AVAP,

En secteurs Aa et Ab, la hauteur des annexes est limitée à, 3,50 m au faîtage ou point le plus haut.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

En secteur Ao, la hauteur maximale de toutes constructions autorisées et nécessaires aux activités aquacoles est fixée au faîtage à 6.00 m et en secteur Ac à 8.00 m.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Dans les secteurs indicés par un « p », seul le règlement de l'AVAP s'applique.

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2..

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement quand elles sont autorisées

Les enduits et peintures revêtant les maçonneries des constructions seront de ton clair neutre.

Les façades en bois peintes en teinte claire et neutre sont admises.

Le bardage en bois naturel ou le zinc de teinte sombre sont autorisés lorsqu'ils sont utilisés pour ne couvrir qu'une partie des façades.

Les placages et bardages notamment en ardoise et pvc sont interdits sur les pignons. Toutefois sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois ou enduit pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension ou d'une surélévation.

Dans leurs volumes principaux les toitures auront au moins 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Ces toitures doivent être couvertes en ardoise naturelle ou en zinc prépatiné couleur ardoise. Hors des volumes principaux, les pentes comprises entre 20 et 50° sont admises. Par ailleurs, une partie de la toiture pourra être traitée en terrasse sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être accessible.
- Dans le cadre de construction de maison individuelle, ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont admises pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales

pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront être constituées de haies vives bocagères locales doublées ou non d'un grillage à mouton tendu sur des poteaux de bois.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00m.

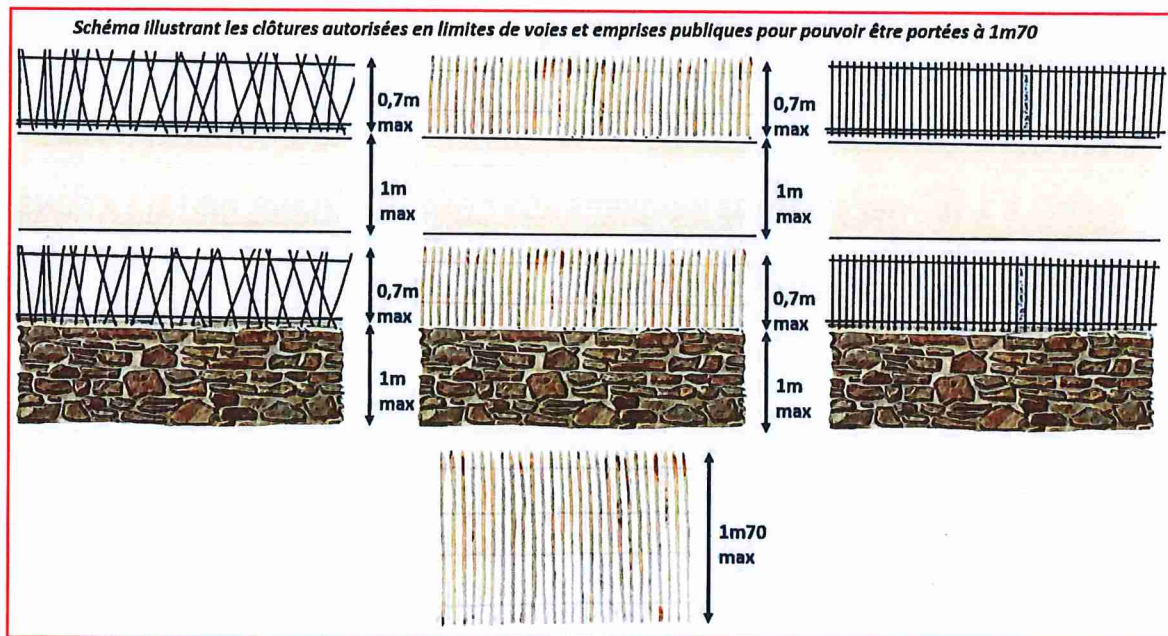
En limite de voies privées et publiques et emprises publiques, les clôtures seront constituées

- Soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,00m doublé d'une haie vives bocagères
- Soit d'une haie vive bocagère locale doublée ou non d'un grillage à mouton tendu sur des poteaux de bois

La hauteur des clôtures en limites de voies et emprises publiques sera portée à 1m70 en cas de mise en œuvre de l'un ou l'autre des dispositifs suivants :

- Ganivelle d'une hauteur de 1,70m ou mur bahut enduit ou en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1m surmonté d'une ganivelle, le tout n'excédant pas 1m70
- Mur bahut enduit ou en pierre de pays d'une hauteur max de 1m surmonté d'un barreaudage, le tout n'excédant pas 1m70.

Constitue un barreaudage un ensemble de barreaux en métal comportant plus de vides que de pleins et laissant donc passer la vue, mis en œuvre de façon régulière (barreaudage droit) ou irrégulière (barreaudage croisé), surmontant un mur bahut.



ARTICLE A 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.

- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, 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.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe 3 du présent règlement est interdite.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.