

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 04. RÈGLEMENT D'URBANISME

<p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste O.P.Q.U. Géographe C.E.A.A. Patrimoine Spécialisation A.E.U. Membre de la S.F.U.</p> <p>Jean-Pierre LOURS Architecte D.P.L.G. Expert Judiciaire Urbaniste O.P.Q.U. D.E.A. analyse & aménagement</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine & D.P.L.G. D.E.A. Histoires socio-culturelles</p>	REVISION APPROUVÉE LE 20 DECEMBRE 2017	
	MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE 26 MAI 2021	

Maï MELACCA - Paysagiste 31 rue Fontaine de Barbin - 44000 NANTES Tél. 06 73 08 66 79 Courriel : mmelacca.paysagiste@gmail.com
GAMA Environnement 21 avenue de la Croix Guérin - 14000 CAEN Tél. 09 50 34 61 26 Courriel : contact@gama-environnement.fr
Sarl RIVE 11 quai Danton - 37500 CHINON Tél. 02 47 93 95 97 Courriel : michel-bacchi@sarl-rive.fr
■ Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : be-aua@wanadoo.fr Siège social : 69, rue Michel Colombe 37 000 TOURS – Agence secondaire : 1, rue Guillaume de Varye 18 000 BOURGES Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01– www.be-aua.com

<i>Pour la modification n°1 :</i> LA BOITE DE L'ESPACE 18 boulevard Babin Chevaye 44200 Nantes 20 40 20 30 57 contact@laboitedelespace.fr www.laboitedelespace.fr

SOMMAIRE

TITRE 1	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAp.....	12
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	20
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	33
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	40
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	48
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELS.....	56
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi.....	58
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	65
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	74
ANNEXES.....	83

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de BATZ-SUR-MER.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2 et R.111-4, R.111-26 et R.111-27 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLU.
- 3) Demeurent applicables 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.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RÉSERVÉS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- Les zones urbaines « zones U » (UAp, UBa, UBa1, UBa1p, UBap, UBbp, UBc, UBe, UBh, UBhp, UE, UEp, Ui, Uip, UL, ULp, ULc, ULcp) : secteurs déjà urbanisés et 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 « zones AU » (1AUi) : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son

ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»¹

- Les zones agricoles « zones A » (A, Ap, Ad, Adp, Anp, Aop) : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
- Les zones naturelles et forestières « zones N » (N, Ne, Np, NLcp, NLp, Ntv, Ntvp) : secteurs, 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.

Obligation de consultation de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites)

Art. - L. 151-11. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'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 ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Art. - L. 151-12. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions* ou d'annexes*, dès lors que ces extensions* ou annexes* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions* ou annexes* permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les zones urbaines (U) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II ; les zones à urbaniser (1AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III ;

Le règlement graphique comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

¹ Extrait article R.151-20 du code de l'urbanisme

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES**1° Rappel concernant les clôtures* :**

L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal.

En bordure de route départementale, toute réalisation de clôture* et haie pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité des accès existants.

2° Bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. révisé en date du 20.12.2017 :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, les demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables ne peuvent être accordées que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ou les changements d'affectations partielles des occupations ou utilisations du sol dans la mesure où elles sont conformes aux caractères de la zone, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles ;

Aux conditions fixées par les articles 3 à 13, les demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables ne peuvent donc être accordées que pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes, et pour permettre une extension* destinée notamment à rendre mieux habitable un logement, ou s'il s'agit de bâtiments recevant des activités, afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

En outre, exception peut être faite des articles 8 à 10, dans le cas de changement de destination de bâtiments existants donnant lieu à instruction de demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables.

ARTICLE 6 : PROTECTION DU CADRE BÂTI ET NATUREL***Protection du cadre bâti***

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le règlement graphique, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés en rouge doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches figurant en annexe du présent règlement.
- En application de l'article R. 151-41 3° du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Protection du cadre naturel

Les éléments paysagers repérés (en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le règlement graphique, sont soumis aux règles suivantes :

Catégories	Prescriptions
Arbres isolés Arbres en groupements (repéré comme « arbre d'intérêt » au plan du PLU)	<p>Toute végétation arborée constitue un maillon dans la trame verte et les corridors écologiques, ils représentent des relais entre réservoirs de biodiversité.</p> <p>Tout abattage d'arbre d'intérêt est interdit, sauf quelques cas exposés dans la fiche en annexe du présent règlement. Voir conditions de replantation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - replanter une essence d'arbre identique. - En cas d'impossibilité constatée, réaliser une replantation dans une essence similaire ou présentant une volumétrie similaire à maturité

Protection des zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communal. L'ensemble de ces zones humides sont reportées au règlement graphique du PLU.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales* existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

ARTICLE 7 : ESPACES BOISES CLASSES - EBC

Les Espaces Boisés Classés sont reportés au règlement graphique. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. »

Article R.113-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1. »

ARTICLE 8 : PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Modifié par le décret n°2007-18 du 5 janvier pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (journal officiel du 6 janvier 2007).

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

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie de Nantes pour instruction.

De plus, il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

ARTICLE 9 : PRISE EN COMPTE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE SPR

Une partie de la commune est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui vaut servitude d'utilité publique.

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU.

ARTICLE 10 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES POUR LES CONSTRUCTIONS**1. Risque lié au phénomène de retrait/gonflement des argiles**

Sont regroupés sous cette appellation les sols fins de types argileux ; argiles, marnes, glaises ou limons se caractérisant par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment. Leur volume varie selon leur teneur en eau ; lors de périodes d'assèchement, ils se rétractent et lorsqu'il y a apport d'eau, ces sols « gonflent ».

Dans le cas de constructions envisagées, des précautions sont à prendre car les constructions bâties sur ce type de terrain peuvent être soumises à des mouvements différentiels entraînant des fissures. Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf. article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation). Afin d'en limiter les conséquences.

Les cartes d'aléas sont annexées au présent PLU.

A titre d'information:

Une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée. Cette dernière permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.

Les objectifs d'une telle étude sont : Reconnaissance de la nature du sol / Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles / Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

L'étude géotechnique spécifiée devra être dans la norme NFP94-500 et pourra comporter les missions suivantes : mission G12 : étude d'avant-projet / mission G2 : étude de projet / mission G3 : étude et suivi d'exécution.

Recommandations pour les constructions, il est judicieux :

- De réaliser des fondations appropriées (prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol / assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente / éviter les sous-sols partiel, préférer les radiers ou les planchers* porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein).

- De consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés (prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs / prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables).
- D'éviter les variations localisées d'humidité (éviter les infiltrations d'eaux pluviales* à proximité des fondations / assurer l'étanchéité des canalisations enterrées / éviter les pompages à usage domestique / envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane,...)).
- De prendre des précautions lors de la plantation d'arbres (éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines / procéder à l'élagage régulier des plantations existantes).

2. Risques littoraux

Le Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux (PPRL*) de la Presqu'île Guérandaise / Saint-Nazaire a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016.

Ce PPRL* concerne les communes de La Turballe, Guérande, Le Croisic, Batz-sur-Mer, Le Pouliguen, La Baule-Escoublac, Pornichet et Saint-Nazaire.

Le PPRL* est constitué de :

Une note de présentation expliquant les risques de submersion marine et d'érosion côtière, leurs conséquences potentielles sur le territoire et la méthode suivie pour élaborer le PPRL*.

Une cartographie des différentes zones réglementaires définies par le PPRL*, vis-à-vis des risques littoraux.

Un règlement définissant les règles d'urbanisme applicables et l'adaptation des biens existants exigible pour chaque zone réglementaire du PPRL*.

Des cartes annexes au règlement précisant les cotes de référence Xynthia + 20 cm et + 60 cm.

Le PPRL* s'applique aux parties du territoire de Batz-sur-Mer susceptibles d'être impactées soit par l'aléa de recul du trait de côte (érosion côtière), soit par l'aléa de submersion marine.

Le règlement du PPRL* fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'aux projets de toutes natures, sans préjudice des autres législations qui trouveraient à s'appliquer.

Le PPRL* approuvé vaut servitude d'utilité publique, il est donc annexé au présent dossier de PLU.

Afin de ne pas complexifier le présent document, il est fait rappel dans chaque titre de zones au PPRL* quand certaines parcelles sont également soumises au règlement du PPRL*, de plus, le règlement graphique du PLU porte à titre informatif la limite externe du PPRL*, tout aléa confondu. Il est donc obligatoire lorsqu'une parcelle se situe dans ce périmètre, de consulter le document graphique et le règlement du PPRL*.

Il est également rappelé qu'il s'impose au document d'urbanisme

ARTICLE 11 : LINÉAIRES COMMERCIAUX

Les linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme figurent au règlement graphique.

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée* des constructions ayant une façade* sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

Pour rappel, la destination « commerce » inclut également les services.

ARTICLE 12 : ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Il n'est pas fait application de cet article dans le PLU.

ARTICLE 13 : MARGES DE REcul LE LONG DES DEPARTEMENTALES

Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique. Elles s'appliquent sur l'ensemble de la commune hors zone en agglomération.

La zone en agglomération correspond à la zone située entre les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

En cas de différence entre le règlement graphique d'une part et les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération en vigueur d'autre part, ce sont les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération qui prévalent.

ARTICLE 14 : ANNEXES

Sont joints au présent document :

Annexes 1 à 3 règlementaires et donc opposables au tiers

- 1. Fiches des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- 2. Fiches des arbres isolés ou en groupements faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- 3. Cahier des Prescriptions Urbaines Architecturales et Paysagères de la ZAC de la Pigeonnière
- 4. Liste des espèces invasives et potentiellement invasives

Annexe 5 informative

- 5. Glossaire : les termes figurant dans le glossaire en annexe sont signalés par un *

**TITRE 2 – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAp

Caractère de la zone :

La **ZONE UAp** est la partie urbaine du territoire communal de Batz-sur-Mer correspondant au tissu historique : le bourg de Batz, les hameaux et villages paludiers. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu, et dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être protégés.

La quasi-totalité des villages paludiers de Kervalet et Trégaté se trouve en secteur AVAP, les parties qui en sont exclues sont couvertes par le site classé, et ne peuvent donc pas être intégrées à l'AVAP, cependant les dispositions préconisées par l'AVAP en termes d'aspect extérieur s'imposent et le document graphique ne fait donc pas apparaître de distinctions entre ces secteurs. L'ensemble des villages est classé UAp.

La zone UAp est soumise au règlement de l'AVAP (écrit et graphique) qui vient compléter celui du PLU.

Le PPRL* impacte certaines parcelles situées notamment au niveau des villages paludiers de Kervalet, Trégaté et Roffiat. Dans ces secteurs se référer également au règlement du PPRL* annexé au présent PLU.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles se référer au titre 1, article 10, du présent règlement d'urbanisme.

Un cours d'eau cartographié au titre de la loi sur l'eau traverse la zone UAp dans sa partie nord, il est identifié sur le règlement graphique.

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

ARTICLE UAp1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions en extension de l'enveloppe bâtie existante des villages paludiers et du hameau de Kerdrean-Beauregard, à la date d'approbation du présent PLU. Cette disposition ne concerne pas les constructions annexes ainsi que l'extension de constructions existantes.
- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts.
- 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.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs.
- L'aménagement de parc d'attractions.
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an.
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.
- L'ouverture ou l'extension de carrières* et de mines.
- La construction d'annexes* avant la réalisation de la construction principale.
- Le changement de destination pour un autre usage que salicole des magasins à sel (salorges*).
- Le changement de destination pour un autre usage que commercial ou artisanal, des rez-de-chaussée* des bâtiments reportés sur le document graphique au sein d'un linéaire commercial ou comme éléments ponctuels à vocation commerciale qu'il y a lieu de préserver.
- Un cours d'eau cartographié au titre de la loi sur l'eau traverse la zone UAp dans sa partie nord, toute construction à moins de 5.00 m de ses berges est interdite.

ARTICLE UAp2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone UAp :

- Lorsque la parcelle est en frange d'une zone A ou d'une zone N, la construction d'une annexe située entre la construction principale et la limite d'une zone A ou N, devra être implantée à une distance inférieure à 15m de la construction principale - toute partie de l'annexe incluse dans cette distance de 15m.
- Les aménagements et extensions* des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Dans les parcs et jardins repérés sur le règlement graphique de l'AVAP, les constructions nouvelles à condition qu'elles respectent les dispositions de son règlement ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale de vente au détail installée dans la zone ;
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sous forme de ZAC, lotissement* soumis a permis d'aménager et de permis de construire valant division de plus de 5 habitations individuelles devront prévoir 20% de logements locatifs sociaux minimum.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAp3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès* :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité.
- Les conditions d'accès* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers, cette dernière sera appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que par rapport à la nature et l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité lorsqu'il existe une protection de clôture* au titre du projet d'AVAP.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies* et les accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et des autres services publics.
- Les voies* en impasse* doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voie pour piétons / cycles :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* pour piétons / cycles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Toutefois, leur largeur ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE UAp4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales* sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales*.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales*
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des eaux usées assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra 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.

Assainissement des eaux pluviales*

Le principe général est que les eaux pluviales* doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière*.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranches d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration).

Pour toute construction (nouvelle ou extension*) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble* pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales* est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales* doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/seconde/hectare ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

La pluie décennale est définie au SDAEP annexé au PLU.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0.5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales* de 1m³.

A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction au réseau public d'eaux pluviales* ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales* mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature 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 : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales* donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales* avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées, ... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales* sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eaux pluviales* peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par la collectivité gestionnaire ou son représentant.

Electricité, téléphone et télédistribution

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

Déchets

Se référer au règlement de collecte des déchets de CAP Atlantique annexé au présent dossier de PLU. (06. Annexes).

ARTICLE UAp6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions applicables pour cet article sont celles de l'AVAP.

ARTICLE UAp7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions applicables pour cet article sont celles de l'AVAP.

ARTICLE UAp8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UAp9 –EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UAp10 - HAUTEURS

Les dispositions applicables pour cet article sont celles de l'AVAP

ARTICLE UAp11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions applicables pour cet article sont celles de l'AVAP.

ARTICLE UAp12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

- Véhicules légers

La superficie minimum (y compris les accès) à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m²

Dispositions générales	Dispositions particulières
Habitat : 1 place par logement	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de rénovation ou d'extension* de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée. • Dans le cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, 1 place par logement, à partir de 3 nouveaux logements. S'il n'est pas créé plus de 3 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement. • Pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif de plus de 5 logements, il doit être prévu 1.5 places par logement. <p>Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.</p>
Artisanat et commerces	<ul style="list-style-type: none"> • Une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, à partir de 150 m², (toute tranche entamée entraîne la réalisation d'une place)
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> • Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 50 m², (toute tranche entamée entraîne la réalisation d'une place)
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> • La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.
	<ul style="list-style-type: none"> • En cas changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

- Bicyclettes

Les places de stationnement réservées aux bicyclettes doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir.

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Habitation (hors maison individuelle)	<ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement (1,5 m²) par logement
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement (1,5 m²) pour 5 chambres ou logements
Commerces, bureaux, artisanat	<ul style="list-style-type: none"> • pour moins de 200 m² : 0 place • au-delà de 200 m² : 1 place (1,5 m²) par tranche entamée de 100 m²
Pour les autres destinations	Le nombre de stationnements pour cycle doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

ARTICLE UAp13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

Pour l'ensemble de la zone UAp, se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU.

- Pour les parcelles repérées comme jardins à protéger au titre de l'AVAP : se référer au règlement de l'AVAP
- Pour les parcelles non repérées comme jardins à protéger au titre de l'AVAP, il est demandé :
 - le maintien de 30% minimum de l'unité foncière* en espace perméable (pleine terre mais aussi gravillons, sables...) .
 - de favoriser la biodiversité, dans le cas de réalisation d'une haie, en préconisant au moins deux essences locales en proportion équivalente, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;

SECTION 3

ARTICLE UAp15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE UAp16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle nécessitant le raccordement aux réseaux de communications électroniques, doit être raccordée aux réseaux lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies*s.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La **ZONE UB** est la partie urbaine du territoire communal de Batz-sur-Mer correspondant au tissu récent constitué à partir de la fin du 19^e siècle.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UBa/UBap** : en extension du centre bourg
- **UBa1/UBa1p** : en extension des villages situés dans la coupure d'urbanisation mentionnée au document graphique (Beauregard, Kermoisan et Roffiat) et du secteur de La Masse
- **UBbp** : le long du littoral, tissu balnéaire
- **UBc** : hameau des Genêts et hameau des Ajoncs, en limite avec le territoire du Pouliguen
- **UBe** : quartier du Manéric
- **UBh/UBhp** : quartier de la Pigeonnière, correspondant à la ZAC de la Pigeonnière dont le périmètre est annexé au présent PLU.

La zone UB est concernée en partie par l'AVAP, les secteurs sont repérés par un indice « p » (UBap, UBa1p, UBbp, UBhp). Il faut donc se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU.*

Le PPRL** impacte quelques parcelles situées en UBa, UBap et UBbp. Dans ces secteurs se référer également au règlement du PPRL* annexé au présent PLU.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles se référer au titre 1, article 10, du présent règlement d'urbanisme.

Un cours d'eau cartographié au titre de la loi sur l'eau traverse le secteur UBa, il est identifié sur le règlement graphique.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UBa, UBa1 et UBbp sont interdits :

- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, 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 les énergies renouvelables*. Cette disposition ne concerne pas l'extension de constructions existantes.
- Toute construction en extension de l'enveloppe bâtie existante des villages paludiers de Kermoisan et Roffiat et du secteur de la Masse, à la date d'approbation du présent PLU. Cette disposition ne concerne pas les constructions annexes ainsi que l'extension de constructions existantes.
- Les constructions à usage agricole et industriel.
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB2,
- 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.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs.
- L'ouverture ou l'extension de carrières* et de mines.
- La construction d'annexes* avant la réalisation de la construction principale.
- Le changement de destination pour un autre usage que salicole des magasins à sel (salorges*).
- Le changement de destination pour un autre usage que commercial ou artisanal, des rez-de-chaussée* des bâtiments reportés sur le document graphique au sein d'un linéaire commercial ou comme éléments ponctuels à vocation commerciale qu'il y a lieu de préserver.
- Un cours d'eau cartographié au titre de la loi sur l'eau traverse la zone UBa, toute construction à moins de 5.00 m de ses berges est interdite.

Dans les zones humides repérées comme tel sur le règlement graphique, sont interdits :

- Toutes constructions,
- Tout aménagement, à l'exception des affouillements* et exhaussements* du sol liés à leur conservation, leur restauration ou mise en valeur et leur mise en sécurité.

Dans les secteurs UBc, UBe, UBh et UBhp :

- Seules sont autorisées les constructions listées dans l'article UB2

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs UBa, UBa1 et UBbp :

- Les aménagements et extension* des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Lorsque la parcelle est en frange d'une zone A ou d'une zone N, la construction d'une annexe située entre la construction principale et la limite d'une zone A ou N, devra être implantée à une distance inférieure à 15m de la construction principale - toute partie de

l'annexe incluse dans cette distance de 15m.

- Les extensions des constructions existantes dans la bande littorale des cent mètres à compter de la limite haute du rivage, dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement, rédigé dans le cadre de la modification n°1.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale de vente au détail installée dans la zone ;
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les éléments du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme se référer aux dispositions réglementaires des annexes 1 et 2 ;
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, est soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- L'aménagement, l'extension* et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement* soumis a permis d'aménager et de permis de construire valant division de plus de 5 habitations individuelles devront prévoir 20% de logements locatifs sociaux minimum.

Dans les secteurs UBc, seuls sont autorisées :

- Les extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les annexes* aux constructions principales existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UBe, seuls sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes*.
- Lorsque la parcelle est en frange d'une zone A ou d'une zone N, la construction d'une annexe située entre la construction principale et la limite d'une zone A ou N, devra être implantée à une distance inférieure à 15m de la construction principale - toute partie de l'annexe incluse dans cette distance de 15m.
- L'aménagement d'aire de stationnement à condition qu'elles soient paysagées et traitées avec des matériaux perméables.
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UBh/UBhp, seules sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitat individuel et collectif.
- Les constructions à destination d'équipement collectif.
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sous forme de ZAC, lotissement* soumis a permis d'aménager et de permis de construire valant division de plus de 5 habitations individuelles devront prévoir 20% de logements locatifs sociaux minimum.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès* :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès* à une voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité.
- Lorsque la parcelle du projet de construction se situe en angle de voies, un seul accès sera autorisé, s'effectuant sur la voie où il présente le plus de sécurité.
- Les conditions d'accès* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers, cette dernière sera appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que par rapport à la nature et l'intensité du trafic.
- Pour les nouvelles opérations dont l'accès* se fait par la RD 774, il pourra être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent. Toute création d'accès* sur la RD 774 pourra également être refusée par le gestionnaire de voirie pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies* et les accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et des autres services publics.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voie pour piétons / cycles :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies pour piétons / cycles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Toutefois, leur largeur ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales* sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales*.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales*
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des eaux usées assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra 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.

Assainissement des eaux pluviales*

Le principe général est que les eaux pluviales* doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière*. La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranches d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration).

Pour toute construction (nouvelle ou extension*) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble* pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales* est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales* doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/seconde/hectare ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

La pluie décennale est définie au SDAEP annexé au PLU.

Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0.5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales* de 1m³.

A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction au réseau public d'eaux pluviales* ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales* mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature 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 : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales* donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales* avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées, ... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales* sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eaux pluviales* peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par la collectivité gestionnaire ou son représentant.

Electricité, téléphone et télédistribution

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

Hors AVAP et hors opération d'ensemble, les raccordements par les réseaux Orange pourront être autorisés en aérien après recherche d'une solution de raccordement en souterrain.

Déchets

Se référer au règlement de collecte des déchets de CAP Atlantique annexé au présent dossier de PLU. (06. Annexes).

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Dans les secteurs UBap, UBa1p, UBbp, UBhp, se reporter également aux dispositions de l'AVAP.

Dans les secteurs UBa, UBap, UBbp, UBc et UBe :**Dispositions générales :**

- Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées en retrait* d'au moins 3.00 m.
- Les annexes* hors garages doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la façade principale* de la construction.

Dispositions particulières :

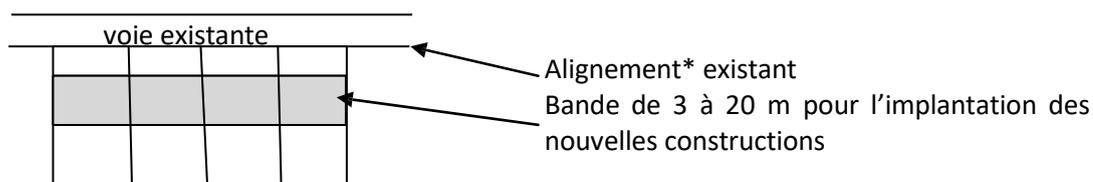
Des dispositions différentes peuvent être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :

- pour respecter l'alignement* par rapport aux constructions les plus proches déjà édifiées en tout ou partie, dans la marge de 3.00 m,
- pour des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...),
- pour les ouvrages techniques, constructions et équipements d'intérêt collectif ou service public.
- pour toutes les constructions, le long de la voie de chemin de fer, ou il est demandé un recul minimum de 2,00 m.

Lorsque la parcelle du projet de construction se situe en angle de voies, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.

Dans les secteurs UBa1/UBa1p :**Dispositions générales :**

- Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU, les constructions nouvelles, extension et annexes* doivent être implantées dans une bande de 3 à 20 m* comptée à partir de l'alignement* existant.



- Les annexes* hors garage doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la façade principale* de la construction.

Dispositions particulières :

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

- pour l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, implantées au-delà de la bande des 20 m.
- pour les ouvrages techniques, constructions et équipements d'intérêt collectif ou service public.
- pour toutes les constructions, le long de la voie de chemin de fer, ou il est demandé un recul minimum de 2,00 m.

Dans les secteurs UBh/UBhp :

Les dispositions applicables sont celles du cahier des Prescriptions Urbaines Architecturales et Paysagères en annexe 3 du présent règlement.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dans les secteurs UBap, UBa1p, UBbp, UBhp, se reporter également aux dispositions de l'AVAP.

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBh :Dispositions générales :

- Les constructions principales nouvelles peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales ou en retrait.
- En cas de retrait*, dans les secteurs non concernés par l'AVAP, celui-ci sera au minimum de 3.00 m.
- Les annexes* dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.00 m peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*
- Les annexes* dont la hauteur maximale est supérieure à 3.00 m doivent respecter en tout point une distance par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale, sauf si elles s'appuient sur une construction existante de même hauteur.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes, peuvent être admises :

- Dans le cas de l'extension* d'une construction existante ne jouxtant pas les limites séparatives* latérales, l'implantation pourra conserver un retrait* identique par rapport à ces dernières,
- Pour les ouvrages techniques, les constructions et équipements d'intérêt collectif ou service public.

Dans le secteur UBh :

Les dispositions applicables sont celles du cahier des Prescriptions Urbaines Architecturales et Paysagères en annexe 3 du présent règlement.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UB9 –EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Dans les secteurs UBa/UBap : 50%
- Dans les secteurs UBa1/UBa1p, UBbp, UBc et UBe : 30%

Dans le secteur UBc, lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30m², il sera malgré tout autorisé une augmentation d'emprise au sol jusqu'à 30m² supplémentaires maximum (à partir de la date d'approbation du présent règlement, rédigé dans le cadre de la modification n°1 du PLU) pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes à cette construction principale.

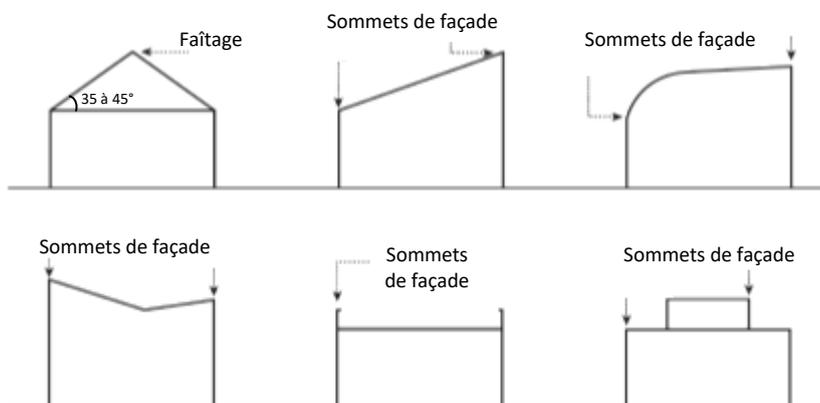
Ne sont pas assujetties à cette règle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB10 - HAUTEURS

Dans les secteurs UBap, UBa1p, UBbp, UBhp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans l'ensemble de la zone UB

- Seules les parties visibles de la construction sont prises en compte dans le calcul des hauteurs, excluant les parties enterrées.
- Le point bas de référence pour le calcul des hauteurs est :
 - Le trottoir au droit de la construction sert de référence en cas d'implantation à l'alignement* de la voie,
 - Dans les autres cas :
 - en cas de terrain plat ou en pente inférieure à 10%, le terrain naturel* avant travaux, en tout point de la construction, sert de référence,
 - en cas de terrain en pente supérieure à 10%, la cote au niveau du sol, prise au milieu du linéaire de façade, sert de référence.
- Le point haut de référence pour le calcul de la hauteur mentionne :
 - Le faîtage* correspondant au point le plus haut de la construction en cas de toiture à pente ;
 - Le sommet de façade pouvant correspondre à l'égout de toiture ou à l'acrotère* selon la construction.
 - Croquis réglementaire du point haut de référence :



Pour les constructions principales :**Dans les secteurs UBa et UBb :**

- la hauteur ne pourra excéder 8,00 m au faîtage* en cas de toiture à double pente ou 6.30 m au sommet de façade dans les autres cas. Toutefois, une hauteur inférieure pourra être demandée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement bâti.

Dans les secteurs UBa1, UBc et UBe :

- la hauteur ne peut dépasser 3.80 m au sommet de façade.
- Toutefois une hauteur supérieure ou inférieure, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade ou au faîtage* avec celles des constructions voisines.

Dans le secteur UBh/UBhp :

- Les constructions individuelles ne peuvent dépasser 7.50 m au sommet de façade.
- Les constructions individuelles groupées ne peuvent dépasser 4.50 m au sommet de façade.
- Les constructions collectives ne peuvent dépasser 8.00 m au sommet de façade.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dans les secteurs UBap, UBa1p, UBbp, UBhp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans l'ensemble de la zone UB, hors AVAP et hors secteur UBh :**Pour les constructions nouvelles (hors bâtiments publics ou d'intérêt collectif):**

- Les toitures des constructions principales devront être à deux versants de pente comprise entre 35° et 45°.
- Cependant, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti ou dans le cas d'un projet procédant d'une recherche architecturale contemporaine, une pente différente, ou une toiture terrasse* pourra être accordée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Pour l'ensemble des constructions :

- Les matériaux devront offrir un aspect qualitatif.
 - Les équipements techniques* (antennes, aérothermie, parabole...) et les équipements producteurs d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.
 - Dans le cas où ils seraient visibles depuis l'espace public, un dispositif d'occultation devra être prévu afin de les dissimuler.
- Les pompes à chaleur devront être implantées dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où elles seraient disposées en façade donnant sur l'espace public, elles devront être intégrées à la façade et non saillantes sur l'emprise publique. Si elles sont posées sur des toitures terrasses elles devront être intégrées à des éléments d'architecture. Pour leur bonne implantation, il est préconisé :
 - D'éviter l'implantation dans un angle ou dans une cour intérieure, préférer les champs libres et surélever la pompe à chaleur si possible du sol.
 - De s'écarter au maximum des limites de propriété.
 - De s'éloigner le plus possible des fenêtres situées à proximité.
 - De pas diriger la ventilation vers les voisins.
- Les toitures auront un aspect ardoise. Toutefois d'autres matériaux, comme le zinc « prépatiné », le bac acier imitation zinc, le cuivre, pourront être acceptés pour des raisons architecturales et pour les annexes* et vérandas sous réserve d'une bonne intégration.
- Les toitures existantes d'aspect tuiles sont autorisées à reconduire le même matériau.
- Harmoniser les couleurs des menuiseries (fenêtres, portes et volets), de préférence d'un ton soutenu.

- Seuls les volets roulants avec caisson intérieur sont autorisés. Les volets extérieurs existants doivent être conservés ou remplacés.

Pour les clôtures* :

- Sur rue, elles auront une hauteur maximale de 1.80 m et seuls les dispositifs suivants sont autorisés :
 - Mur plein en pierre ou maçonnerie enduite ;
 - Muret compris entre 60 et 80 cm de haut maximum surélevé d'un dispositif pouvant être composé de grilles, lices, barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, etc. L'usage du PVC de teinte blanche comme composante de la clôture est interdit ;
 - Haie d'essences locales composées avec au moins 2 variétés en proportion équivalente, doublées ou non d'un grillage.
- En limites séparatives*, les clôtures* ne sont pas réglementées, hormis celles qui sont en limite avec l'espace agricole ou naturel (zone Anp, A, Ntv, N) qui devront être composées d'une haie d'essences locales composée avec au moins 2 variétés en proportion équivalente, doublées ou non d'un grillage.

Dans le secteur UBh

- Les dispositions applicables sont celles du cahier des Prescriptions Urbaines Architecturales et Paysagères en annexe 3 du présent règlement.
- Concernant plus particulièrement les clôtures : en complément des prescriptions détaillées dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères, il est précisé qu'en appoint du grillage galvanisé, l'usage de dispositifs occultants composés de matériaux naturels est autorisé.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

- Véhicules légers

La superficie minimum (y compris les accès) à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m²

Dispositions générales	Dispositions particulières
Habitat 1.5 places / logements collectifs 2 places / logement individuel	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de rénovation ou d'extension* de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée. • 1 place supplémentaire pour 4 logements doit être prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements. <p>Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.</p>
Artisanat et commerces	<ul style="list-style-type: none"> • Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, à partir de 80 m², (toute tranche entamée entraîne la réalisation d'une place)
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> • Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 50 m², (toute tranche entamée entraîne la réalisation d'une place)
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> • La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.
	<ul style="list-style-type: none"> • En cas changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

- Bicyclettes

Les places de stationnement réservées aux bicyclettes doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir.

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Habitation (hors maison individuelle)	<ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement (1,5 m²) par logement
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement (1,5 m²) pour 5 chambres ou logements
Commerces, bureaux, artisanat	<ul style="list-style-type: none"> • pour moins de 200 m² : 0 place • Au-delà de 200 m² : 1 emplacement (1,5 m²) par tranche entamée de 100 m² de plancher
Pour les autres destinations	Le nombre de stationnements pour cycle doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

- Pour les arbres d'intérêt identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme se référer aux prescriptions réglementaires de l'annexe 2.
- Minimiser les surfaces imperméables, (terrasses, aire de stationnement, allées, annexes*) afin de favoriser l'absorption de l'eau de pluie.
- Un % minimum de l'unité foncière* devra être maintenu en espace perméable :
 - Dans les secteurs UBa/UBap : 40%
 - Dans les secteurs UBa1/UBa1p, UBbp, UBc et UBe : 50%. En UBc, les 50% peuvent être modulés uniquement pour la réalisation des emprises au sol supplémentaires visées à l'article UB9.
- Les espaces de circulation et de stationnement privés qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés et les toitures végétalisées pourront être assimilés en espace perméable pour 50% de leur surface.
- Favoriser la biodiversité :
 - Dans le cas de réalisation d'une haie, préconiser au moins deux essences locales en proportion équivalente, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
- La plantation d'espèces invasives est interdite. La liste située en annexe du présent règlement reprend les plantes identifiées dans la « Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire » rédigé par le Conservatoire Botanique de Brest.

Opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les opérations comprenant au moins 5 logements doivent obligatoirement réserver au minimum 20 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs (hors voirie destinée à la circulation routière) pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers... ces 20% viennent en plus des % d'espace perméable demandés par parcelles privées.

SECTION 3

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle nécessitant le raccordement aux réseaux de communications électroniques, doit être raccordée aux réseaux lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements et d'installations d'intérêt collectif.

Elle comprend 4 secteurs :

- Le secteur des équipements de sports et de loisirs/ du nouveau cimetière
- Le secteur des « serres municipales », au nord de la voie de chemin de fer.
- Le secteur accueillant l'EHPAD, rue des Tamaris (*concerné par l'AVAP*)
- Le secteur de l'ancien cimetière (*concerné par l'AVAP*)

La zone UE est concernée en partie par l'AVAP, les secteurs sont repérés par un indice « p » (UEp). Il faut donc se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU.*

Le PPRL* impacte quelques parcelles situées en UE. Dans ces secteurs se référer également au règlement du PPRL* annexé au présent PLU.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles se référer au titre 1, article 10, du présent règlement d'urbanisme.

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié aux équipements et installations d'intérêt collectif, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article UE 2.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux équipements existants dans la zone, à condition que les nouveaux bâtiments soient implantés en continuité des zones déjà urbanisées et en dehors de la coupure d'urbanisation.
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux équipements autorisés dans la zone.
- Pour les éléments du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme se référer aux dispositions réglementaires des annexes 1 et 2 ;
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, est soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès* :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès* à une voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité.
- Les conditions d'accès* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers, cette dernière sera appréciée au regard de la position des accès*, de leur configuration ainsi que par rapport à la nature et l'intensité du trafic.

Voirie :

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

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales* sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales*.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales*
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des eaux usées assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra 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.

Assainissement des eaux pluviales*

Le principe général est que les eaux pluviales* doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière*.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranches d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration).

Pour toute construction (nouvelle ou extension*) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble* pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales* est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales* doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/seconde/hectare ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

La pluie décennale est définie au SDAEP annexé au PLU.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0.5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales* de 1m³.

A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction au réseau public d'eaux pluviales* ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales* mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature 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 : il s'agit de technique permettant la

rétenion et la régulation du rejet (cuve de rétenion et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales* donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales* avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées, ... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales* sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eaux pluviales* peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par la collectivité gestionnaire ou son représentant.

Electricité, téléphone et télédistribution

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

Hors AVAP et hors opération d'ensemble, les raccordements par les réseaux Orange pourront être autorisés en aérien après recherche d'une solution de raccordement en souterrain.

Déchets

Se référer au règlement de collecte des déchets de CAP Atlantique annexé au présent dossier de PLU. (06. Annexes).

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Dans les secteurs UEp les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans les secteurs UE :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou en retrait* d'au moins 3.00 m.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dans les secteurs UEp les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans les secteurs UE :

- Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives* ou en retrait* d'au moins 1.90m.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UE9 –EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE10 - HAUTEURS

Dans les secteurs UEp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans les secteurs UE :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel*, en tout point de la construction, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur est fixée à 8.00 m, cependant celle-ci peut être portée à 10.00 m pour les équipements sportifs situés dans le secteur UE Moulin de la Falaise.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dans les secteurs UEp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans les secteurs UE :

- Le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devra être traité en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'ensemble des façades* d'une même construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les équipements producteurs d'énergie renouvelables sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.
- En limites séparatives*, avec l'espace naturel (Ne), les clôtures* devront être composées d'une haie d'essences locales composée avec au moins 2 variétés en proportion équivalente, doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

- **Véhicules légers**

La superficie minimum (y compris les accès) à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m²

Norme imposée

Equipement public

- La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants. Le stationnement public pourra être mutualisé avec les possibilités de stationnements existants à proximité.
- Des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, doivent être aménagées conformément à la réglementation en vigueur.

EHPAD

- 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir

- **Bicyclettes**

Les places de stationnement réservées aux bicyclettes doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir.

Le nombre de stationnements pour cycle doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Dans les secteurs UEp, les règles applicables sont celles de l'AVAP.

Dans les secteurs UE :

- Les marges de retrait*, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones (limites avec la zone N ou A et le site classé, et limites avec les zones UA et UB), doivent être traitées de manière paysagère.
- 30% de l'unité foncière* doivent être maintenu en espace perméable.
- Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en espace perméable pour 50% de leur surface.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3

ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle nécessitant le raccordement aux réseaux de communications électroniques, doit être raccordée aux réseaux lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Caractère de la zone :

La **ZONE Ui** correspond aux zones d'activités économiques. Il existe deux zones sur la commune :

- Ker Jacot (Poull'Go) située en limite Est du territoire communal
- et le Prad Velin au nord de la voie de chemin de fer.

La zone Ui est concernée en partie par l'AVAP, les secteurs sont repérés par un indice « p » (Uip). Il faut donc se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU.*

Le PPRL* impacte quelques parcelles situées en Ui et Uip. Dans ces secteurs se référer également au règlement du PPRL* annexé au présent PLU.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles se référer au titre 1, article 10, du présent règlement d'urbanisme.

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

ARTICLE Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'édification de constructions destinées à l'habitation,
- L'ouverture ou l'extension de carrières*, de gravières* et de mines,
- Les constructions destinées à l'activité hôtelière,
- Les constructions à usage industrielle,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- L'aménagement de parc d'attractions,
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an,
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs,
- Le changement de destination pour un autre usage que salicole des magasins à sel (salorges*).
- Les éoliennes privatives sur mât sur le site du Prad Velin.

ARTICLE Ui2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente soit d'une surface minimale de 200 m² et qu'il s'agisse d'une activité complémentaire à l'activité principale autorisée. La surface autorisée pour les activités complémentaires, sera intérieure à celle de l'activité principale ;
- Les extensions* des commerces existants à la date d'approbation du PLU à condition que cette dernière soit limitée à 20% de la surface existante ;
- Les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'activités d'artisanat ou de commerce ;
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements* et les exhaussements* du sol, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les éoliennes privatives sur le site du Poull'Go à condition qu'elles soient sur mât.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès* :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès* à une voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité.
- Il sera autorisé un seul accès* par unité foncière d'une largeur de 6.00 à 9.00 m, en cas de nécessité d'un deuxième accès celui-ci devra être dûment justifié.
- Les conditions d'accès* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers, cette dernière sera appréciée au regard de la position des accès*, de leur configuration ainsi que par rapport à la nature et l'intensité du trafic.

Voirie :

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

ARTICLE U14 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales* sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales*.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales*
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des eaux usées assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra 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.

Assainissement des eaux pluviales*

Le principe général est que les eaux pluviales* doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière*.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranches d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration).

Pour toute construction (nouvelle ou extension*) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble* pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales* est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales* doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/seconde/hectare ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

La pluie décennale est définie au SDAEP annexé au PLU.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0.5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales* de 1m³.

A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction au réseau public d'eaux pluviales* ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales* mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature 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 : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales* donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales* avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées, ... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales* sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eaux pluviales* peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par la collectivité gestionnaire ou son représentant.

Electricité, téléphone et télédistribution

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

Hors AVAP et hors opération d'ensemble, les raccordements par les réseaux Orange pourront être autorisés en aérien après recherche d'une solution de raccordement en souterrain.

Déchets

Se référer au règlement de collecte des déchets de CAP Atlantique annexé au présent dossier de PLU. (06. Annexes).

ARTICLE Ui6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Dans le secteur Uip du Prad Velin, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans le secteur Ui du Poull'go :

- Les constructions doivent être implantées en retrait* d'au moins 5.00 m.
- Dans ce retrait* de 5.00 m, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, y compris les espaces d'exposition.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - respecter l'alignement* par rapport aux constructions les plus proches déjà édifiées en tout ou partie, dans le retrait de 5.00 m,
 - les ouvrages techniques, les constructions et équipements d'intérêt collectif ou service public.

ARTICLE Ui7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

- Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives* latérales ou en retrait* d'au moins 3.00 m.

ARTICLE Ui8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Ui9 –EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol est limitée à 70 % de l'unité foncière*, non compris les accès et les espaces de circulation et de stationnement.
- Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui10 - HAUTEURS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel*, en tout point de la construction, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus à condition qu'ils soient intégrés dans un traitement architectural visant à limiter leur impact visuel.
- La hauteur maximum est fixée à 7.00 m sur le secteur du Prad Velin et à 9.00 m sur le secteur du Poull'Go,
 - Des dérogations sont possibles pour des équipements liés à un process, sous réserve de justifications techniques.
- La hauteur maximum est fixée à 4.00 m pour les dispositifs de stockage autorisés.

ARTICLE Ui11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dans le secteur Uip du Prad Velin, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans le secteur Ui du Poullgo :

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

- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'ensemble des façades* de la construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les équipements producteurs d'énergie renouvelables sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.
- En limites séparatives* avec l'espace naturel Ne, les clôtures* devront être composées d'une haie d'essences locales composée avec au moins 2 variétés en proportion équivalente, doublées ou non d'un grillage.
- En limite de voie publique, soit la clôture est implantée dans la continuité de la construction principale, soit elle est implantée à 5.00 m derrière la marge de retrait paysagère ; dans les deux cas la clôture sera réalisée en panneau rigide à maille rectangulaire soudée, de couleur harmonisée avec la façade de la construction ou de couleur verte.
- En limites séparatives ou fonds de parcelles, soit la clôture est réalisée en panneau rigide à maille soudée, identique à la clôture sur voie publique, soit la clôture est réalisée en grillage souple galvanisé ou de couleur verte. Elles seront doublées d'une haie arbustive dense d'essences variées.

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

La superficie minimum (y compris les accès) à prendre en compte pour le stationnement :

- d'un véhicule est de 25 m²
- d'une bicyclette, est de 1.5 m².

L'accès direct aux places de stationnement par la voie publique est interdit, les aires de stationnement devront être accessibles par l'intérieur de l'unité foncière.

• **Véhicules légers et poids lourds**

Norme imposée	
Bureau lié aux activités autorisées dans la zone	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Entrepôts et ateliers	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m ² de surface de plancher
Commerces et services	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant.
<ul style="list-style-type: none"> • La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. • En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées. • Le stationnement pourra être mutualisé avec les places réservées à d'autres activités sur la zone. • 50% minimum de la surface des aires de stationnement pour les véhicules légers devront être réalisés avec un revêtement ou un matériau perméable. 	

- **Bicyclettes**

Les places de stationnement réservées aux bicyclettes doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir.

Le nombre de stationnements pour cycle doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

ARTICLE Ui13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

- Les marges de retrait*, par rapport aux autres zones (limites avec la zone N ou A et le site classé, et limites avec les zones UA et UB), devront être traitées de manière paysagère.
- La bande de retrait de 5.00 m par rapport à la voie publique devra être obligatoirement végétalisées, à l'exception des zones d'accès à l'unité foncière. L'utilisation de cette bande en espace d'exposition de matériels ou de produits est interdite.
- Les zones techniques* devront être isolées visuellement de l'espace public et des limites séparatives par un écran végétal dense.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.
- 20% de l'unité foncière* devront être maintenus en espace perméable. Pourront être prises en compte dans ce pourcentage, les surfaces de haies accompagnant les clôtures en limites séparatives, la surface relative à la bande plantée de 5.00 m en limite de voie et les espaces de circulation et de stationnement perméables ainsi que les toitures végétalisées à raison de 50% de leur surface.

SECTION 3

ARTICLE Ui15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet

ARTICLE Ui16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle nécessitant le raccordement aux réseaux de communications électroniques, doit être raccordée aux réseaux lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone :

La **ZONE UL** correspond aux secteurs existants d'hébergement de loisirs et d'accueil d'activités de tourisme.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **ULa** : correspondent aux résidences de tourisme :
 - le site Marceau route de Saint-Nudec
 - le site Odalys route de Saint-Nudec
 - le site Belambra, rue du Croisic
- **ULc** : correspond au camping des Paludiers

La zone UL est concernée en partie par la servitude AVAP, les secteurs sont repérés par un indice « p » (ULap, ULcp). Il faut donc se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU.

Le PPRL* impacte quelques parcelles situées en ULp. Dans ces secteurs se référer également au règlement du PPRL* annexé au présent PLU.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles se référer au titre 1, article 10, du présent règlement d'urbanisme.

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

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UL, sont interdits :

- Les habitations sauf exceptions citées à l'article UL2,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage agricole, industriel et artisanal,
- Les dépôts de toute nature,
- L'ouverture ou l'extension de carrières*, de gravières* et de mines.

De plus dans les secteurs ULa, sont interdits :

- L'installation de camping, caravanes, habitations légères de loisirs (HLL)* et résidences mobiles de loisirs (RML*).
- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, 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 les énergies renouvelables*.

De plus dans le secteur ULc, sont interdits :

- Les résidences de loisirs ou hôtelières.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone UL :

- Les locaux d'habitation, de bureaux et de services du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone,
- Les équipements sportifs, de loisirs ou de détente, tels que piscine, tennis, terrains de jeux et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées,
- Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone,
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux équipements autorisés dans la zone.

De plus, dans le secteur ULa « Belambra » :

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires au parc résidentiel de loisirs,
- Les extensions et constructions d'annexes aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs ULa « Marceau » et « Odalys », seuls sont autorisés :

- Les extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles soient limitées à 10% de l'emprise au sol existante et plafonnées à 70 m².
- Les annexes à condition qu'elles soient implantées à moins de 5 m du bâtiment principal, entre des constructions déjà existantes afin de ne pas constituer d'extension de l'enveloppe bâtie et que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

De plus dans le secteur ULc :

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires au fonctionnement du camping et situées en dehors de la coupure d'urbanisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UL3 - ACCÈS ET VOIRIE****Accès* :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès* à une voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité.
- Les conditions d'accès* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers, cette dernière sera appréciée au regard de la position des accès*, de leur configuration ainsi que par rapport à la nature et l'intensité du trafic.

Voirie :

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

ARTICLE UL4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales* sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales*.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales*
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des eaux usées assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra 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.

Assainissement des eaux pluviales*

Le principe général est que les eaux pluviales* doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière*.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranches d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration).

Pour toute construction (nouvelle ou extension*) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble* pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales* est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales* doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/seconde/hectare ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

La pluie décennale est définie au SDAEP annexé au PLU.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0.5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales* de 1m³.

A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction au réseau public d'eaux pluviales* ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales* mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature 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 : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales* donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales* avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées, ... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales* sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eaux pluviales* peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par la collectivité gestionnaire ou son représentant.

Electricité, téléphone et télédistribution

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

Déchets

Se référer au règlement de collecte des déchets de CAP Atlantique annexé au présent dossier de PLU. (06. Annexes).

ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Dans les secteurs ULap et ULcp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans le secteur ULa « Belambra » :

Dispositions générales :

- Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 35 mètres) du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait* d'au moins 3.00 m.

Dispositions particulières :

- Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif ou service public.

ARTICLE UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dispositions générales :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait* avec un minimum de 3.00 m.

Dispositions particulières :

- Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée pour :
 - Les constructions et équipements d'intérêt collectif ou service public.
 - Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)

ARTICLE UL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UL9 –EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

Dans le secteur ULc à 10% de l'unité foncière*.

Dans le secteur ULa « Belambra » à 20% de l'unité foncière*.

Dans les secteurs ULa « Marceau » et « Odalys » confère article UL2.

ARTICLE UL10 - HAUTEURS

Dans les secteurs ULap, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans le secteur ULcp, en plus des dispositions de l'AVAP :

- La hauteur des constructions d'habitation (gardiennage) et de services ne pourra excéder 3.80 m au plus haut.
- La hauteur des HLL* ne pourra excéder 3.00 m au plus haut.

Dans les secteurs ULa :

- La hauteur des constructions et des extensions* ne pourra excéder 8.00 m au faitage*.

ARTICLE UL11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dans les secteurs ULap et ULcp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans le secteur ULa « Belambra »,

Pour l'ensemble des constructions :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'ensemble des façades* d'une construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les équipements producteurs d'énergie renouvelable sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

ARTICLE UL12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

La superficie minimum (y compris les accès) à prendre en compte pour le stationnement :

- d'un véhicule est de 25 m²
- d'une bicyclette, est de 1.5 m².

Norme imposée

Secteurs ULa :

- résidences de tourisme : 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir

Secteurs ULc : Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins

Secteurs ULa et ULc :

- Des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, doivent être aménagées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le nombre de stationnements pour cycle doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Dans les secteurs ULap et ULcp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans le secteur ULa « Belambra » :

- Les marges de retrait*, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones (limites avec la zone N ou A et le site classé, et limites avec les zones UB), doivent être traitées de manière paysagère.
- Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement seront paysagers.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes visant à préserver et conforter le paysage propre au caractère balnéaire caractérisé par des végétaux dont les essences sont adaptées au milieu littoral (exemples : pins et cyprès).

SECTION 3

ARTICLE UL15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE UL16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle nécessitant le raccordement aux réseaux de communications électroniques, doit être raccordée aux réseaux lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

**TITRE 3 – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER, AGRICOLES ET
NATURELS**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

Caractère de la zone :

La **ZONE 1AUi** correspond à l'extension de la zone d'activités du Poull'go classée en Ui, située en limite Est du territoire communal.

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** est définie sur ce secteur, ces principes doivent être respectés (se reporter à la pièce n°3 du PLU).

Le PPRL* impacte quelques parcelles situées en 1AUi. Dans ces secteurs se référer également au règlement du PPRL* annexé au présent PLU.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles se référer au titre 1, article 10, du présent règlement d'urbanisme.

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

ARTICLE 1AUi1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'édification de constructions destinées à l'habitation sauf exceptions citées à l'article 1AUi2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières*, de gravières* et de mines,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions destinées à l'activité hôtelière et touristique,
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- L'aménagement de parc d'attractions,
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- Tout dépôt et stockage à l'air libre,
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an.

Dans les zones humides repérées comme tel sur le règlement graphique, sont interdits :

- Toutes constructions,
- Tout aménagement, à l'exception des affouillements* et exhaussements* du sol liés à leur conservation, leur restauration ou mise en valeur et leur mise en sécurité.

ARTICLE 1AUi2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à destination d'hébergement à condition qu'elles soient liées aux activités de formation présentes dans la zone,
- Les constructions à usage artisanal et industriel à condition qu'elles soient réalisées dans le respect du site ;
- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente soit d'une surface minimum de 200 m² et qu'elles soient complémentaire à une activité autorisée dans la zone. La surface autorisée pour les activités complémentaires, sera intérieure à celle de l'activité principale ;
- La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Les affouillements* et les exhaussements* du sol, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les éoliennes privatives à condition qu'elles soient sur mât.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUi3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès* :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès* à une voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité.

- Les conditions d'accès* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers, cette dernière sera appréciée au regard de la position des accès*, de leur configuration ainsi que par rapport à la nature et l'intensité du trafic.
- Il sera autorisé un seul accès* par unité foncière d'une largeur de 6.00 à 9.00 m, en cas de nécessité d'un deuxième accès celui-ci devra être dûment justifié.

Voirie :

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

ARTICLE 1AUI4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales* sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales*.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales*
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Il est rappelé que l'aménagement de la zone 1AUI doit se faire obligatoirement sous forme d'opérations groupées dans le cadre d'un aménagement global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des eaux usées assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra 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.

Assainissement des eaux pluviales*

Le principe général est que les eaux pluviales* doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière*.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranches d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration).

Pour toute construction (nouvelle ou extension*) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble* pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales* est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales* doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/seconde/hectare ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

La pluie décennale est définie au SDAEP annexé au PLU.

Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0.5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales* de 1m³.

A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction au réseau public d'eaux pluviales* ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales* mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature 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 : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales* donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales* avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées, ... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales* sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eaux pluviales* peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par la collectivité gestionnaire ou son représentant.

Electricité, téléphone et télédistribution

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

Déchets

Se référer au règlement de collecte des déchets de CAP Atlantique annexé au présent dossier de PLU. (06. Annexes).

ARTICLE 1AUi6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être édifiées en retrait* avec un recul minimum de 5.00 m par rapport à l'alignement* des voies ou places publiques existantes ou à créer.
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, y compris les espaces d'exposition.

Dispositions particulières :

- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUi7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

- Les constructions doivent être édifiées en limite(s) latérale (s) ou en retrait* avec une distance minimum de 3.00 m.

ARTICLE 1AUi8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AUi9 – EMPRISE AU SOL

Dispositions générales :

- L'emprise au sol est limitée à 70 % de l'unité foncière*, non compris les accès et les espaces de circulation et de stationnement.

Dispositions particulières :

- Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUi10 - HAUTEURS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel*, en tout point de la construction, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus à condition qu'ils soient intégrés dans un traitement architectural visant à limiter leur impact visuel.
- La hauteur maximum est fixée à 9.00 m,
 - Des dérogations sont possibles pour des équipements liés à un process, sous réserve de justifications techniques.
- La hauteur maximum est fixée à 4.00 m pour les dispositifs de stockage autorisés.

ARTICLE 1AUi11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour l'ensemble des constructions :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales* et en harmonie avec elles.

- Les équipements producteurs d'énergie sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.
- En limites séparatives* avec l'espace agricole A/Ap, les clôtures* devront être composées d'une haie d'essences locales composée avec au moins 2 variétés en proportion équivalente, doublées ou non d'un grillage.
- En limite de voie publique, soit la clôture est implantée dans la continuité de la construction principale, soit elle est implantée à 5.00 m derrière la marge de retrait paysagère ; dans les deux cas la clôture sera réalisée en panneau rigide à maille rectangulaire soudée, de couleur harmonisée avec la façade de la construction ou de couleur verte.
- En limites séparatives ou fonds de parcelles, soit la clôture est réalisée en panneau rigide à maille soudée, identique à la clôture sur voie publique, soit la clôture est réalisée en grillage souple galvanisé ou de couleur verte. Elles seront doublées d'une haie arbustive dense d'essences variées.

ARTICLE 1AUI12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

La superficie minimum (y compris les accès) à prendre en compte pour le stationnement :

- d'un véhicule est de 25 m²
- d'une bicyclette, est de 1.5 m².

L'accès direct aux places de stationnement par la voie publique est interdit, les aires de stationnement devront être accessibles par l'intérieur de l'unité foncière.

- **Véhicules légers et poids lourds**

Norme imposée	
Bureau lié aux activités autorisées dans la zone	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Entrepôts et ateliers	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m ² de surface de plancher
Commerces et services	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant.
<ul style="list-style-type: none"> • La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. • En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées. • Le stationnement pourra être mutualisé avec les places réservées à d'autres activités sur la zone. • 50% minimum de la surface des aires de stationnement pour les véhicules légers devront être réalisés avec un revêtement ou un matériau perméable. 	

- **Bicyclettes**

Les places de stationnement réservées aux bicyclettes doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir.

Le nombre de stationnements pour cycle doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

ARTICLE 1AUi13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

- Les marges de retrait*, par rapport aux autres zones (limites avec la zone N ou A et le site classé, et limites avec les zones UA et UB), devront être traitées de manière paysagère.
- La bande de retrait de 5.00 m par rapport à la voie publique devra être obligatoirement végétalisées, à l'exception des zones d'accès à l'unité foncière. L'utilisation de cette bande en espace d'exposition de matériels ou de produits est interdite.
- Les zones techniques* devront être isolées visuellement de l'espace public et des limites séparatives par un écran végétal dense.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.
- 20% de l'unité foncière* devront être maintenus en espace perméable. Pourront être prises en compte dans ce pourcentage, les surfaces de haies accompagnant les clôtures en limites séparatives, la surface relative à la bande plantée de 5.00 m en limite de voie et les espaces de circulation et de stationnement perméables ainsi que les toitures végétalisées à raison de 50% de leur surface.

SECTION 3

ARTICLE 1AUi15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet

ARTICLE 1AUi16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle nécessitant le raccordement aux réseaux de communications électroniques, doit être raccordée aux réseaux lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La **ZONE A** est la partie du territoire communal correspondant aux secteurs équipés ou non qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **A** : espaces agricoles pérennes ou des nouveaux bâtiments liés à la vocation de la zone peuvent s'installer.
- **Ad** : espaces agricoles pérennes réservés au bâti des activités salicoles.
- **An** : espaces agricoles pérennes situés dans la coupure d'urbanisation Est, dans lequel il existe à la date d'approbation du présent PLU quelques constructions d'habitat individuel.
- **Ao** : réservé au bâti et bassins des activités aquacoles.

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** est définie sur ce secteur, ces principes doivent être respectés (se reporter à la pièce n°3 du PLU).

La zone A est concernée en partie par la servitude AVAP, les secteurs concernés présentent un indice « p » (Ap, Adp, Anp, Aop). Il faut donc se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU.

Le PPRL* impacte quelques parcelles situées en A, Ad, An et Ao. Dans ces secteurs se référer également au règlement du PPRL* annexé au présent PLU.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles se référer au titre 1, article 10, du présent règlement d'urbanisme.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Ad, An et Ao :

Dans les zones humides repérées comme tel sur le règlement graphique, sont interdits :

- Toutes constructions,
- Tout aménagement, à l'exception des affouillements* et exhaussements* du sol liés à leur conservation, leur restauration ou mise en valeur et leur mise en sécurité.

Dans la zone A et les secteurs Ad, sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les occupations et utilisation du sol non répertoriées à l'article A2.

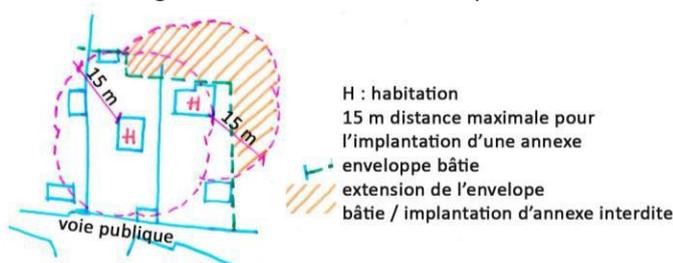
Dans les secteurs An et Ao, sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non répertoriées à l'article A2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone A, sont autorisés :

- Les constructions ou installations liées et nécessaires aux activités agricoles à condition que les nouveaux bâtiments soient implantés en continuité des zones déjà urbanisées et en dehors de la coupure d'urbanisation.
- Les activités de diversification rattachées à la production ou à la transformation de la production de l'exploitation.
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole ;
- Seuls les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'extensions* ou d'annexes*, dès lors que ces extensions* ou annexes* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que :
 - Les extensions* soient limitées à 30% de la surface existante ou 50 m² de surface de plancher, selon la condition la plus favorable ;
 - Les annexes* soient implantées à une distance maximale de 15.00 m du bâtiment d'habitation principale, sauf si cela correspond à une extension de l'enveloppe bâtie existante* à la date d'approbation du présent PLU, et que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.



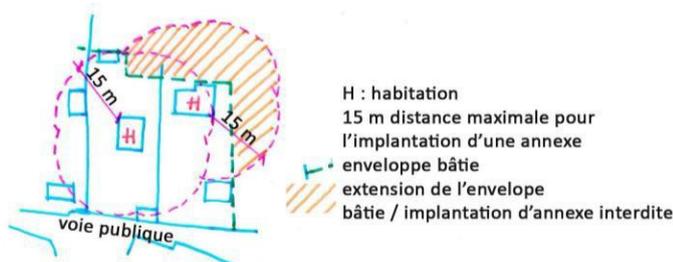
Dans les secteurs Ad, sont autorisés :

- La réfection des bâtiments existants et l'extension* limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'activité agricole.
- La construction de nouvelles salorges* destinées à entreposer le sel après récolte.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- Pour le secteur Ad situé sous le village de Trégaté, situé en espace remarquable, seuls sont autorisés les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.

Dans le secteur An, sont autorisés :

- Les aménagements et les installations à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole, dans le respect de la compatibilité avec les prescriptions du SCoT ;
- Seuls les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions* ou d'annexes*, dès lors que ces extensions* ou annexes* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que :
 - Les extensions* soient limitées à 30% de la surface existante ou 50 m² de surface de plancher, selon la condition la plus favorable ;
 - Les annexes* soient implantées à une distance maximale de 15.00 m du bâtiment d'habitation principale, sauf si cela correspond à une extension de l'enveloppe bâtie existante et que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.



- L'aménagement d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagées et traitées avec des matériaux perméables.

Dans le secteur Ao, seuls sont autorisés :

- l'extension de l'activité conchylicole et l'installation d'activités en lien avec cette exploitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès* :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès* à une voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité.
- Les conditions d'accès* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers, cette dernière sera appréciée au regard de la position des accès*, de leur configuration ainsi que par rapport à la nature et l'intensité du trafic.
- Hors agglomération*, tout nouvel accès* sur la RD 774, est interdit.

Voirie :

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

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales* sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales*.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales*
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des eaux usées assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra 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.

Assainissement des eaux pluviales*

Le principe général est que les eaux pluviales* doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière*.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranches d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration).

Pour toute construction (nouvelle ou extension*) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble* pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales* est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales* doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/seconde/hectare ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

La pluie décennale est définie au SDAEP annexé au PLU.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0.5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales* de 1m³.

A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction au réseau public d'eaux pluviales* ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales* mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature 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 : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales* donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales* avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées, ... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales* sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eaux pluviales* peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par la collectivité gestionnaire ou son représentant.

Electricité, téléphone et télédistribution

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

Déchets

Se référer au règlement de collecte des déchets de CAP Atlantique annexé au présent dossier de PLU. (06. Annexes).

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Dans les secteurs Aop et Adp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans les secteurs Ap, les constructions peuvent être implantées à l'alignement* des voies* ou en retrait*.

Dans tous les autres secteurs :

- Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU :
 - dans la zone A et les secteurs Ad, les constructions doivent être implantées en retrait* d'au moins 3.00 m.
 - dans le secteur Anp, les extensions* des constructions existantes seront implantées à l'alignement* des voies* ou en retrait* d'au moins 3.00 m, en fonction de l'implantation de la construction dont elle constitue l'extension*. L'implantation des annexes* par rapport à la voie n'est pas réglementée.

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait* avec un minimum de 3.00 m.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dispositions générales :

Dans la zone A et les secteurs Ad

- Les constructions autorisées doivent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait* avec un minimum de 3.00 m.

Dans les secteurs An

- Les extensions* des constructions existantes seront implantées en limite(s) séparative(s)* ou en retrait* avec un minimum de 3.00 m, en fonction de l'implantation de la construction dont elle constitue l'extension*.
- L'implantation des annexes* par rapport aux limites séparatives* n'est pas réglementée.

Dans le secteur Ao

- Les extensions* des constructions existantes seront implantées en limite(s) séparative(s)* ou en retrait* avec un minimum de 3.00 m, en fonction de l'implantation de la construction dont elle constitue l'extension.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait* avec un minimum de 3.00 m.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A9 –EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

Dans les secteurs Ad (hormis celui situé sous le village de Trégaté) et Ao : 60% de l'unité foncière*.

Dans les secteurs A et An : confère article A2

ARTICLE A10 - HAUTEURS

Dans les secteurs Aop et Adp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans la zone A et les secteurs Ad :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel*, en tout point de la construction, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur maximum est fixée à 7 mètres.

Dans les secteurs A et An,

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes* existantes à la date d'approbation du présent PLU

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel*, en tout point de la construction

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les extensions* des constructions principales ne peuvent excéder 3.80 m au sommet de façade.
- Toutefois une hauteur différente à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade ou au faîtage* avec celles des constructions voisines.

Pour les annexes* :

- 3.00 m au point le plus haut,
- Toutefois, leur hauteur peut être portée à 3.80 m dans le cas de carport destiné à abriter des campings-car.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dans les secteurs Aop, Adp, Anp et Ap, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans les autres secteurs, pour l'ensemble des constructions :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales* et en harmonie avec elles.
- Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage naturel.
- Les équipements producteurs d'énergie renouvelable sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations et bâtiments agricoles.
- Les espaces de circulation, aires de retournement et aires de stationnement nécessaires aux activités autorisées dans la zone seront traités de préférence avec des matériaux perméables.

SECTION 3**ARTICLE A15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La **ZONE N** est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer des ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues.

Le DPM naturel est intégralement compris dans cette zone. A ce titre toutes installations seront soumises à Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT).

En dehors du zonage N, il existe les secteurs indicés suivants :

- **Ndpm** : secteur naturel correspondant au Domaine Public Maritime (DPM*) portuaire, secteur du port Saint-Michel.
- **Ne** : secteur naturel en espace remarquable
- **NL** : secteur de loisirs autour du Grand Blockhaus (musée)
- **NLc** : secteur correspondant au camping de La Gouvelle
- **Ntv** : secteur de biodiversité ordinaire

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** est définie sur ce secteur, ces principes doivent être respectés (se reporter à la pièce n°3 du PLU).

La zone N est concernée en partie par la servitude AVAP, les secteurs concernés présentent un indice « p » (Np, NLp, NLcp, Ntv). Il faut donc se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU.

Le PPRL* impacte quelques parcelles situées en Ne. Dans ces secteurs se référer également au règlement du PPRL* annexé au présent PLU.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles se référer au titre 1, article 10, du présent règlement d'urbanisme.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisation du sol non répertoriées à l'article N2.
- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, 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 les énergies renouvelables*.
- Le changement de destination pour un autre usage que commercial ou artisanal, des rez-de-chaussée des bâtiments reportés sur le document graphique au sein d'un linéaire commercial ou comme éléments ponctuels à vocation commerciale qu'il y a lieu de préserver.

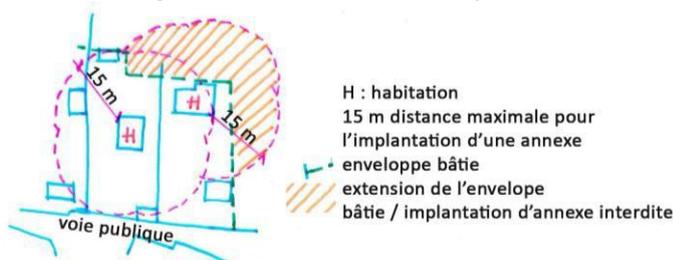
Dans les zones humides repérées comme tel sur le règlement graphique, sont interdits :

- Toutes constructions,
- Tout aménagement, à l'exception des affouillements* et exhaussements* du sol liés à leur conservation, leur restauration ou mise en valeur et leur mise en sécurité.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs N :

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions* ou d'annexes*, dès lors que ces extensions* ou annexes* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que :
 - Les extensions* soient limitées à 30% de la surface existante ou 50 m² de surface de plancher, selon la condition la plus favorable ;
 - Les annexes* soient implantées à une distance maximale de 15 m du bâtiment d'habitation principale, sauf si cela correspond à une extension de l'enveloppe bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU et que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.



- L'aménagement d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagères et traitées avec des matériaux perméables.
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils soient compatibles avec la préservation du paysage ;

Dans le secteur Ndpm :

- Les travaux nécessaires au désenclavement des plages et les ouvrages indispensables à la protection des falaises bordant la mer,
- Les équipements collectifs liés à la plage et aux activités portuaires.

Dans le secteur Ne (article R.121-5 du code de l'urbanisme)

- Les travaux, installations et aménagements nécessaires à la déchetterie sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et paysager.
- Les voies et emprises publiques déjà artificialisées à la date d'approbation du présent PLU n'étant pas assimilables à des espaces remarquables au sens du L.121-24, y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension* limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m² ;
 - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - 5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
 - Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur NL, seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements publics culturels à condition qu'ils respectent le caractère naturel du site.

Dans le secteur NLc, seuls sont autorisés :

- Les aménagements et mises aux normes des installations et bâtiments existants, à condition qu'ils respectent le caractère naturel du site,
- La réfection des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les secteurs Ntv, sont autorisées :

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres traités en matériaux perméables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les locaux technique et les équipements tels que les sanitaires nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à l'accueil du public ;
- Les aires de stationnement paysagers nécessaires au fonctionnement de ces espaces, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées ;
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les éléments du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme se référer aux dispositions réglementaires des annexes 1 et 2 ;
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, est soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N3 - ACCÈS ET VOIRIE****Accès* :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès* à une voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité.
- Les conditions d'accès* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers, cette dernière sera appréciée au regard de la position des accès*, de leur configuration ainsi que par rapport à la nature et l'intensité du trafic.
- Hors agglomération*, tout nouvel accès* sur la RD 774, est interdit.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales* sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales*.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales*
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des eaux usées assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra 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.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra 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.

Assainissement des eaux pluviales*

Le principe général est que les eaux pluviales* doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière*.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranches d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration).

Pour toute construction (nouvelle ou extension*) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble* pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales* est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales* doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 litres/seconde/hectare ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

La pluie décennale est définie au SDAEP annexé au PLU.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0.5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales* de 1m³.

A ce titre, un contrôle précis des modalités de raccordement de la construction au réseau public d'eaux pluviales* ainsi que du traitement prévu des eaux pluviales* mentionnés au plan masse de la demande d'autorisation de construire sera exercé.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature 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 : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales* donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage. Elle est annexée au PLU.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales* avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CAP Atlantique, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées, ... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Eaux de rabattement de nappe ou de drainage des terrains :

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe ou bien de drainage des terrains avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux pluviales* sont interdites.

Toutefois, de façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics d'eaux pluviales* peuvent être acceptés sous réserve d'une autorisation préalable délivrée par la collectivité gestionnaire ou son représentant.

Déchets

Se référer au règlement de collecte des déchets de CAP Atlantique annexé au présent dossier de PLU. (06. Annexes).

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Dans les secteurs Np, NLp et NLcp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans l'ensemble de la zone N:

- Toute construction hors agglomération doit respecter, soit une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale, si celle-ci est classée dans le réseau de desserte locale (RD45 et RD245), soit une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale si celle-ci est classée route principale de catégorie 2 (RD774).
- Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU, les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en retrait* d'au moins 3.00 m.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait* avec un minimum de 3.00 m.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N9 –EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

Dans les secteurs NLp et NLcp : 10% de l'unité foncière*.

Dans les secteurs N/Np : confère article N2

ARTICLE N10 - HAUTEURS

Dans les secteurs Np, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans les secteurs NLp et NLcp :

- La hauteur maximale des constructions ou installations à caractère de services, d'équipements ou de bâtiments liés et nécessaires au fonctionnement des activités admises dans le secteur ne peut excéder 3.00 m au sommet de façade ou à l'acrotère*.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dans les secteurs Np, NLp et NLcp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans les autres secteurs, les clôtures seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées, l'ensemble formant un projet architectural et paysager qualitatif et cohérent.

Les parpaings apparents, les palplanches (autre qu'un soubassement ou soutènement) ne sont pas autorisées

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Sur voie* ou emprise publique : La hauteur maximale sera de 1,80 mètre et pourra admettre une partie pleine de 30 cm maximum.
- En limite séparative : La hauteur maximale sera de 2 mètres.

Les prescriptions concernant l'édification des clôtures ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

- Les espaces de circulation, aires de retournement et aires de stationnement nécessaires aux activités autorisées dans la zone seront traités de préférence avec des matériaux perméables.
- Pour les éléments du patrimoine paysager référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme se référer aux dispositions réglementaires des annexes 1 et 2 ;

SECTION 3

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

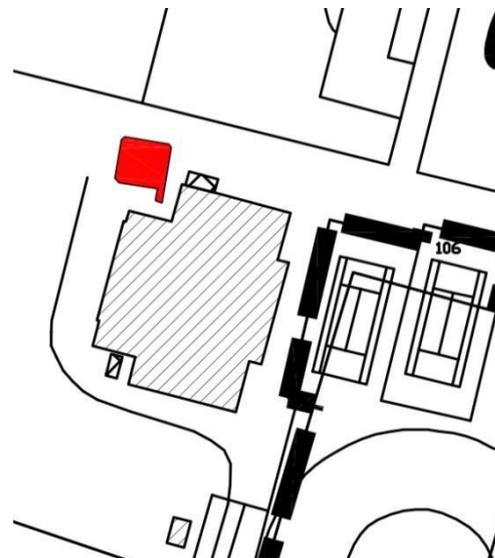
Non réglementé

ANNEXES

**ANNEXE 1 REGLEMENTAIRE – PROTECTIONS BATIES AU TITRE DE
L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

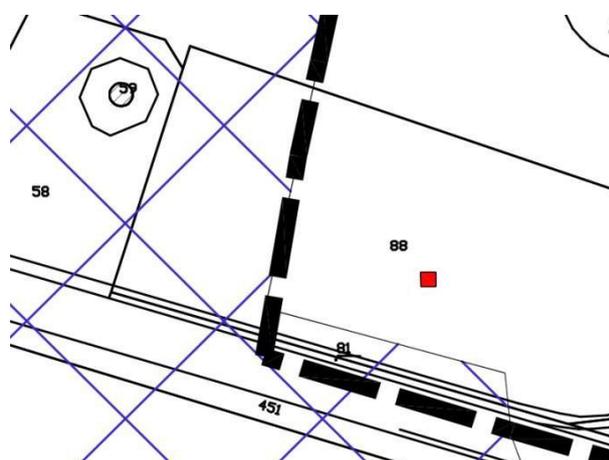
1 - Le Blockhaus du stade

Positionné près du stade, il est aujourd'hui caché derrière une haie et « un bout de terrain de sport avec ligne » a été peint dessus afin de mieux l'intégrer.



2 - Le blockhaus du minigolf

Positionné sur la dune près du moulin de la falaise, il sert de cabane de rangement pour le minigolf.



Les objectifs de préservation de ces deux éléments :

- Ne pas les démolir
- Ne pas venir implanter de structures ou constructions dessus, ou contre, qui viendraient occulter définitivement ces éléments de patrimoine militaire

3 - Les salorges* de la rue Jean De Landevennec

Ces deux salorges* se trouvent de l'autre côté de la voie ferrée, dans un secteur à proximité immédiate des marais salants. Elles présentent une structure en pierre avec contreforts.

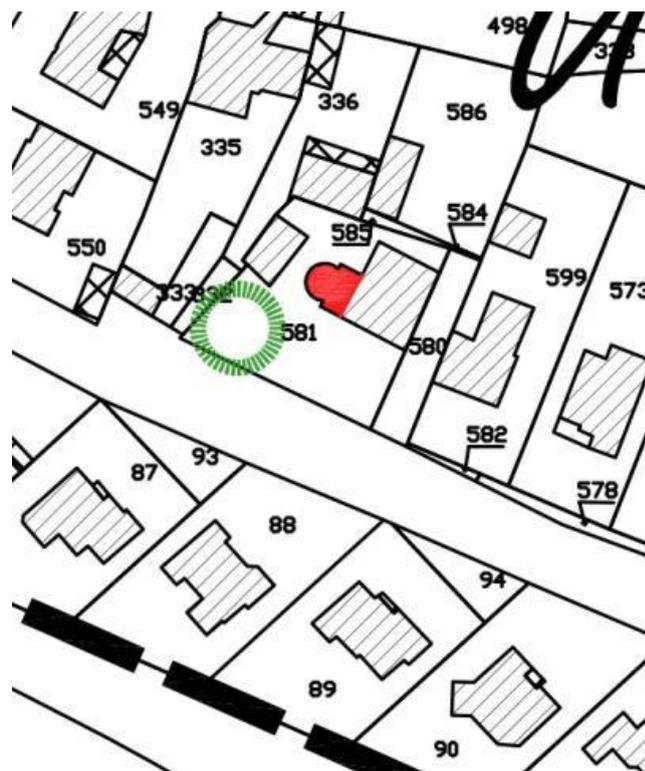


Les objectifs de préservation de ces deux éléments :

- Ne pas les démolir
- Ne pas modifier leur volumétrie, ni les contreforts
- Ne pas repercer les façades*.
- Des systèmes d'éclairage en couverture par verrière sont possibles.

4 - Le moulin de Kermoisan

Ce moulin est accolé à une maison mais conserve sa volumétrie et une façade* peu percée, qui permet de lire l'ancienne destination du bâtiment. Noyé au sein d'un espace pavillonnaire, il est aujourd'hui difficile à percevoir.



Les objectifs de préservation de cet élément :

- Ne pas le démolir.
- Préserver les gabarits* et volumes de couverture du moulin.
- Ne pas repercer les façades*.
- Conserver la mise en œuvre de la façade* apparente.

5 – La Croix route de Kerlan

Cette croix, probablement plus récente que le socle qui la porte, est placée en bordure de la route de Kerlan. Elle marque le carrefour entre la route de Kerlan et une ancienne voie, aujourd'hui chemin des Aubépines, qui descendait vers le bord de mer.



Les objectifs de préservation de cet élément :

- Ne pas le démolir
- Ne pas le déplacer puisqu'il a conservé son emplacement d'origine au carrefour entre la route de Kerlan et le chemin des Aubépines.
- Restaurer le socle à l'identique.

ANNEXE 2 REGLEMENTAIRE – PROTECTIONS PAYSAGÈRES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ARBRE D'INTERET



Les arbres d'intérêt sont représentés par un cercle vert sur le document graphique du PLU (le diamètre du cercle indique l'emprise du houppier)

Ont été protégés :

- les arbres d'intérêt paysager : les arbres perçus depuis l'espace public, ou dont les houppiers émergent, et qui participent à la qualité du paysage urbain et au cadre de vie de Batz sur Mer.
- les arbres d'intérêt patrimonial : les arbres qui participent à la composition d'origine des parcs ou jardins (allées, alignements, bosquets) et les plantations datant de la création du parc ou jardin.
- les arbres caractéristiques du littoral (pin, cyprès, cèdre).
- les arbres de grand développement au sein des grands parcs arborés, afin de conserver le couvert végétal de conifères caractéristique du paysage balnéaire de Batz sur Mer (pins et cyprès).

1 – Principe général : préservation

- Les arbres isolés et les arbres en alignement seront conservés, sauf cas ci-dessous.
- Tout abattage d'arbre est interdit, sauf :
 - pour des raisons phytosanitaires justifiées, ou d'état vieillissant avéré. (replantation obligatoire)
 - pour des raisons de sécurité, de dangerosité manifeste, (replantation obligatoire)
 - pour des problèmes avérés causés par le système racinaire sur les réseaux ou éléments bâtis et maçonnés. (replantation non obligatoire)
 - s'il contribue à restaurer ou mettre en valeur les principes de conception mis en œuvre initialement dans la composition de l'espace (perspectives visuelles, mails, promenade) (replantation non obligatoire)
 - pour la création d'ouverture visuelle d'intérêt (replantation non obligatoire)
 - dans le cadre d'un plan de gestion pour des raisons de reconquête de la biodiversité sur un espace naturel (type gestion des Espaces Naturels Sensibles) (replantation non obligatoire)

2 – Evolutions possibles :

- Lors de l'abattage d'arbres effectué pour des raisons phytosanitaires, d'état vieillissant avéré, ou de sécurité :
 - replanter une essence d'arbre identique.
 - En cas d'impossibilité constatée, réaliser une replantation dans une essence similaire ou présentant une volumétrie similaire à maturité.
- Lors de l'abattage d'arbres dans le cadre d'un plan de gestion pour des raisons de reconquête de la biodiversité sur un espace naturel (type gestion des Espaces Naturels Sensibles)
 - La replantation n'est pas obligatoire

3 – Interdictions :

- L'introduction d'espèces végétales invasives

Illustration exemple d'arbres repérés :



Figure 1 : Rue de l'Oasis



Figure 2 : Rue Désiré Guitton



Figure 3 : Rue des fusains/rue D. Guitton



Figure 4 : Chêne vert, rue du Pré de Mesberen



Figure 5 : Chênes verts, rue de Kerlan/rue du Pré de Mesberen



Figure 6 : Tilleuls, rue de Kerlan

**ANNEXE 3 REGLEMENTAIRE – CAHIER DES PRESCRIPTIONS
URBAINES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERS DE LA ZAC DE LA
PIGEONNIERE**

CAHIER DES

PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

DE LA ZAC DE LA PIGEONNIÈRE À BATZ-SUR-MER



FEVRIER 2016



La Maire
Adeline K'Honen
Adeline K'HONEN

INTRODUCTION

Le présent cahier présente les orientations générales d'aménagement de la ZAC et les prescriptions relatives aux lots libres.

L'aménageur CM-CIC Aménagement Foncier fournit dans le cadre de cette zone d'aménagement concerté de la Pigeonnière un terrain viabilisé et met en œuvre la réalisation d'espaces verts et espaces publics avec la volonté d'un aménagement de qualité offrant une réelle continuité avec les espaces naturels identitaires des abords du marais et existant à proximité.

Toute personne ou société faisant une demande d'attribution de lot doit donc respecter les principes d'aménagement urbains et paysagers de la ZAC ainsi que les prescriptions particulières de la parcelle présentes sous forme de principes urbains, architecturaux et paysagers. Ces prescriptions viennent en complément du plan local d'urbanisme (PLU) et sont en cohérence avec l'esprit et la lettre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) pour les aménagements et bâtiments situés le long de la route.

L'objectif de ces prescriptions est d'accorder les projets se construisant sur les parcelles privées avec les intentions urbaines, architecturales et paysagères de la ZAC. Elles tendent également à harmoniser les bâtiments entre eux, s'assurer de la fonctionnalité des espaces publics et intégrer l'opération dans le paysage. Pour cela chaque projet doit répondre aux objectifs et aux principes définis dans ce cahier.

SOMMAIRE

1. Présentation générale de la ZAC	
1.1. PARTI D'IMPLANTATION	
1.2. PROBLEMATIQUE	
2. Aide à la conception	5
3. Prescriptions pour les lots libres	
3.1. COMPOSITION URBAINNE	6
3.2. CONCEPTION ARCHITECTURALE	
3.3. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS	8
4. Prescriptions pour les maisons individuelles groupées	10
4.1. COMPOSITION URBAINNE	
4.2. CONCEPTION ARCHITECTURALE	
4.3. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS	
5. Prescriptions pour les îlots collectifs	
5.1. COMPOSITION URBAINNE	
5.2. CONCEPTION ARCHITECTURALE	
5.3. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS	
6. Palette végétale de la ZAC	

L PRESENTATION GENERALE DE LA ZAC

la Pigeonnière s'étend sur une superficie d'environ 4.2 hectares. Elle est située à proximité du centre-bourg de Batz-sur-Mer (~700 m), qui offre tous les équipements services commerciaux nécessaires à la vie quotidienne.

La ZAC est bordée au nord par le boulevard du 19 Mars 1962 qui est la voie principale au sud et à l'ouest par du tissu urbain et à l'est par des terres classées en zone naturelle afin de maintenir une coupure verte. Cette coupure verte s'étend sur la partie est de la ZAC terrain est en pente vers le nord.

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à engager une requalification de l'entrée du bourg par des aménagements de qualité qui assureront une transition douce entre la coupure d'urbanisation à l'est et le tissu urbain à l'ouest. Le traitement paysager en bordure de la rue du 19 Mars 1962 reprendra les caractéristiques du paysage naturel alentour et atténuera par un filtre végétal la présence des bâtiments.

Les logements collectifs et de maisons individuelles sont implantés en bordure de la rue du 19 Mars 1962 afin de s'assurer d'une meilleure et cohérence architecturale.

Du fait de la pente, les ouvrages de retenue des eaux pluviales: la noue et le bassin sont placés entre le boulevard et les zones les plus denses.

Le réseau de voies usuel est constitué d'une canotière-allée parallèle à la rue du 19 Mars 1962 avec une circulation en sens unique depuis le sud de la ZAC d'une connexion interquartier entre le boulevard et la rue du 19 Mars 1962 et de voies de desserte. Les voies sont concues, par

cul ; les aménagements, pour générer une circulation douce favorisant les déplacements en mode doux à l'intérieur du périmètre de la ZAC

À l'ouest de la ZAC, le chemin piéton existant dont le tracé est en forme de baïonnette est maintenu dans son état d'origine. Le bords de Jeunes chênes qui a été développé de part et d'autre est conservé ainsi que les ouvertures visuelles à travers le bords de Jeunes chênes en direction des moulins de la Masse et de Kerlan.

Les interventions des paysagers de voiries, paysagers les prescriptions par îlot, sont pensées de façon à donner un caractère de village en résonance avec le centre-bourg et à créer un quartier calme et agréable à vivre pour les familles du centre-bourg de Batz-sur-Mer.

2 PROGRAMME

L'objectif de ce programme est d'assurer une mixité sociale basée non seulement sur le statut d'occupation des logements (logements sociaux, primo accédants, accession libre) mais aussi sur une diversité des typologies de logements de façon à assurer une mixité de revenus, d'âge et de structures familiales.

Le programme global comprend environ 101 logements selon la typologie suivante :

- lots libres, environ 64
- maisons individuelles groupées, environ 13
- collectifs, environ 24.

Le programme collectif sera implanté dans une salle communale d'une surface d'environ 90 m²



vue vers le centre-bourg du Matz-sur-Mer



chemin piéton aux abords du moulin de Kerlan



vue vers le moulin de la Masse

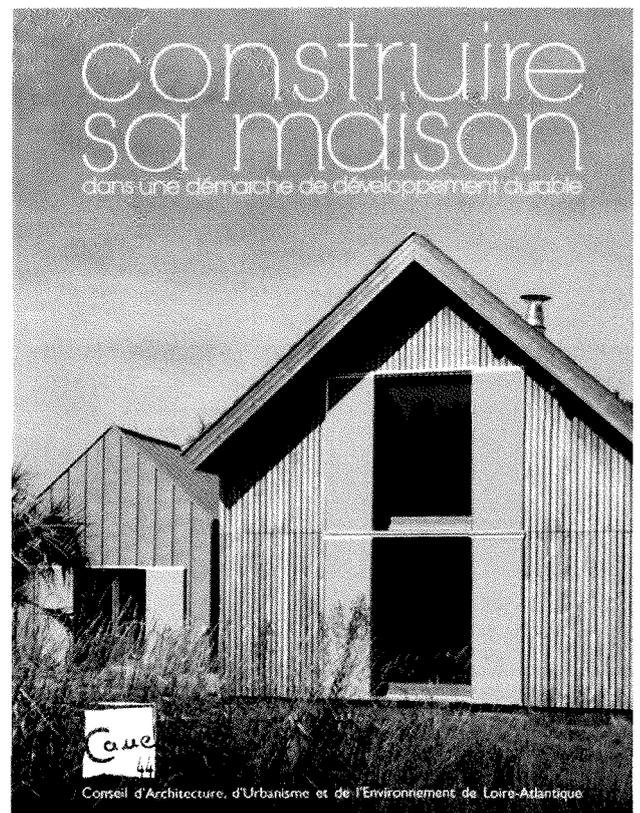


2. AIDE À LA CONCEPTION

Le plan prévoit une mission d'assistance à la conception assurée par l'urbaniste de la ZAC. Cette mission se traduit par des conseils préalables aux acquéreurs des terrains à bâtir et un avis opposé sur le permis de construire certifiant que les règles suivantes ont été bien respectées. Ce avis devra être joint au permis de construire lors du dépôt en mairie.

L'agence chargée de délivrer les visas est :
 Sébastien Dausse, Architecte urbaniste,
 agence AUP
 sdausse@aup-urba.com
 02 40 20 15 47

En 2010, le CAUE 44 a édité une brochure intitulée "Construire sa maison dans une démarche de développement durable". La nouvelle réglementation thermique obligatoire pour toutes les constructions neuves depuis le 1^{er} Janvier 2013 oblige à prendre en compte la démarche du développement durable. Cette brochure est disponible sur Internet à l'adresse suivante <http://www.caue44.com/Construire-sa-maison-dcms-une.html>, vous trouverez de nombreuses informations qui vous seront très utiles et vous guideront pour réaliser votre projet de maison individuelle.



3. PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, ET PAYSAGÈRES DES LOTS LIBRES

Les prescriptions abordent :

la composition urbaine globale, l'accès et l'implantation de la construction
L
la conception architecturale : ouvertures, rythmés, motifs ;
l'aménagement paysager : clôture, traitement du sol, choix des essences végétales

COMPOSITION URBAINE

L'objectif est de coordonner l'implantation des constructions entre elles afin de préserver l'ensoleillement et l'intimité de chacun, d'assurer des possibilités de densification des parcelles et la constitution d'un paysage homogène.

Qualités de base des maisons individuelles

La conception des logements et leur mode de groupement intègrent les qualités de base suivantes :

- .. l'accès direct à partir d'une voie,
- .. la présence d'un garage et/ou d'un cellier,
- .. la présence d'un jardin privé,
- .. une aire de stationnement non cloisonnée en limite de propriété,
- .. pas d'égout de toiture en mitoyenneté.

3.1.2 Accès

Les accès voitures se font tels que indiqués sur le plan de vente. L'objectif est de stationner un maximum de véhicule sur les parcelles privées.

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

L'objectif est de générer des séquences urbaines cohérentes avec des **maisons** plutôt implantées près de la voie qui préservent l'intimité et l'ensoleillement de chacun.

Le plan de composition précise graphiquement les modalités d'implantation des constructions. Il indique la position de la **bande de construction principale de 14 mètres maximum de profondeur**. Dans cette bande doit s'implanter la partie principale de la construction et en particulier les volumes à étage.

La mitoyenneté de volumes chauffés ou non est recommandée sur au moins un côté. Elle permet de réduire la consommation de chauffage.

3.1.4 Epannelage

Les maisons individuelles ont un nombre de niveau maximal de R+1+C (rez-de-chaussée+étage+comblés). Opter pour des constructions à plutôt que de permet de réduire la consommation de chauffage

3.1.5 Hauteur

Les constructions doivent s'adapter à la topographie de la parcelle et de public afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux pluviales et la circulation des personnes à mobilité réduite.

CONCEPTION ARCHITECTURALE

Chaque maison individuelle doit proposer une réponse architecturale cohérente ou innovante unique et intégrée dans son environnement immédiat.

Une cohérence entre votre projet de maison individuelle et les autres projets de maisons avoisinantes déjà validés, ou en études, sera demandée. Les projets plus avancés seront retenus par leurs volumétries, leurs couleurs, leurs matériaux,...

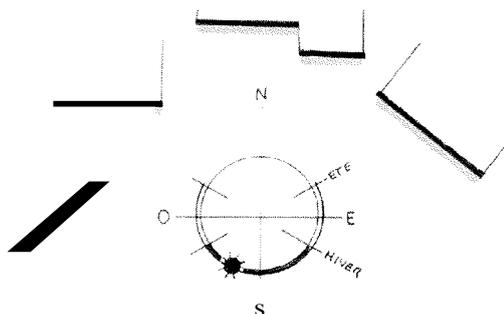
Les matériaux devront offrir un aspect qualitatif et des garanties de bon vieillissement et de possibilité d'entretien. On favorisera aussi les matériaux naturels et d'origines géographiques proches.

Ensemble

Les fenêtres doivent être généreuses en dimensions.

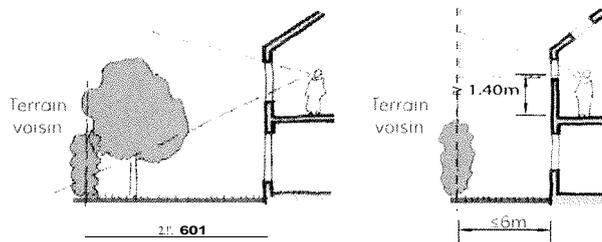
Les volumes seront étudiés pour au mieux de l'apports du soleil par une bonne orientation et un bon dimensionnement des ouvertures. Toutes les pièces principales doivent avoir un éclairage naturel. Pour un confort équivalent, les pièces orientées vers le nord doivent avoir des fenêtres plus grandes.

Afin de bien insérer le projet dans son environnement, les pignons orientés vers l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif équivalent aux façades et être percés de fenêtres.



3.2.2 Intimité

La conception des maisons devra prendre en compte l'intimité des logements vis-à-vis des parcelles mitoyennes et de l'espace public. Ainsi, il convient d'éviter les vues directes vers les parcelles mitoyennes depuis le rez-de-chaussée et surtout les étages. Les grandes brèches vitrées du rez-de-chaussée doivent être placées à une distance suffisante d'un chemin public.



Pour les cas de dénivelé précédemment, nous recommandons un recul minimum de 6 m par rapport aux limites du terrain.

Ces précautions ne concernent pas les petites ouvertures situées à plus de 1.40 m des façades nécessaires à l'éclairage et à l'évacuation des solles d'eau, cuisines, etc...

Façades

La composition des volumes et des façades doit faire l'objet de simplicité.

Il convient d'assurer le meilleur écoulement de l'eau de pluie jusqu'au sol. Ainsi, une orientation doit être prise à la réalisation des parties hautes (corniche, gouttière) et bosses des toitures dont le vieillissement est toujours plus rapide.

Les matériaux d'ornement et éléments de façade sont interdits (fouillis, de pierre, ...).

Les revêtements extérieurs des maisons auront des teintes sobres et plutôt claires avec des tonalités allant plus dans les blancs, le gris «chauds» ou les bruns clairs. Les tons «froids» type gris clair ou gris souris sont à éviter. Des teintes plus soutenues pourront être utilisées sur de petites surfaces (bondeaux, volumes rdc, loggias, ...)

Les enduits monocouches minéraux grattés sont interdits du fait de leur mouvement et vieillissement. Nous recommandons les enduits lissés ou torchés ou recouverts de peinture minérale dont la tenue dans le temps est plus longue que les enduits grattés. Les baguettes éventuelles pour traiter les joints des maçonneries ne devront pas être apparentes.

D'une part, l'usage du PVC est interdit du fait de son aspect esthétique peu valorisant. Cela concerne notamment les gouttières et descentes d'eau pluviales, les sous-foces de toiture, les volets opposés, les boîtes d'angles, les portes d'entrée et de garage, etc... Seul les menuiseries et les volets roulants PVC dissimulés dans des coffres sont tolérés.

Toitures

Les toitures doivent être des séquences architecturales cohérentes et harmonieuses. Ainsi, il pourra vous être demandé d'accorder votre toiture (en typologie, pente ou matériaux) avec celle des maisons voisines, notamment pour les volumes en mitoyenneté.

EXTRAIT PLU 11.2 secteur 1AUh :

L'aspect extérieur des constructions peut librement être conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures des bâtiments double pente, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de qualité et d'aspect similaires.

Les égouts de toitures en limite séparative sont interdits. Les gouttières doivent être réalisées des deux côtés de constructions voisines.

Les lucarnes ou Jeux de toitures doivent être conçues sans être monumentales et dans un rapport harmonieux entre la toiture et le bâtiment.

Les lucarnes doivent être bien intégrées aux façades des maisons, carrées ou chéneaux.

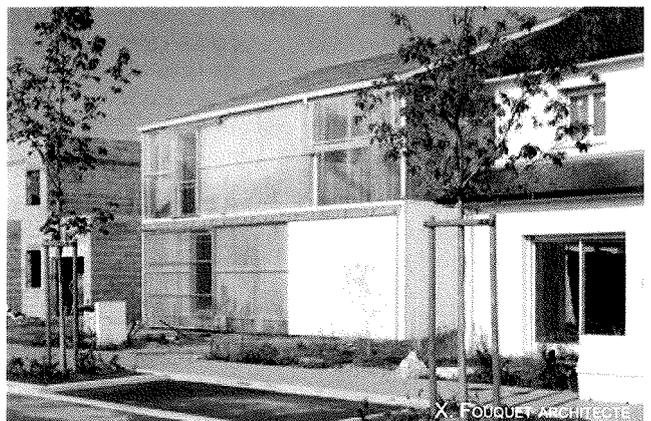
Les équipements techniques (antennes, aérothermie, paraboles,...), notamment les panneaux solaires, doivent être soigneusement voire camouflés dans un volume architectural afin de ménager la vue des riverains et les bâtiments alentour.

Les toitures à double pente sont en ardoises de préférence naturelles et auront une pente minimale de 35°. Les toitures monopentes sont de préférence en zinc ou tout autre matériau d'aspect traditionnel et pérenne.

Les sorties de toit seront intégrées à la toiture et élégantes. Pour les cheminées ou les poêles, nous recommandons des souches maçonnées (dimensions minimales 50 x 50 cm) ou des tubes inox.

Possibilités d'évolution et d'extension

Des possibilités d'évolution intérieure pourront être envisagées de façon à ce que chaque habitant puisse s'approprier au mieux son cadre de vie au cours de sa vie. Lors de la conception, nous recommandons d'étudier des possibilités d'extension en surélévation (ou aménagement de combles) ou au sol tout en assurant un bon ensoleillement des volumes.



AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS ET PAYSAGERS

Les aménagements extérieurs sur les prolongements des aménagements paysagers de la ZAC. Ils seront pensés de manière à créer une ambiance de confort dans le lotissement rappelant le centre-bourg de la commune. De plus, ces aménagements peuvent contribuer à réduire l'empreinte environnementale de votre projet si les espèces végétales sont bien choisies pour favoriser la biodiversité. Elles doivent être bien implantées pour réguler l'ensoleillement de la maison sur l'année et si les surfaces imperméables sont minimisées.

Surfaces imperméables

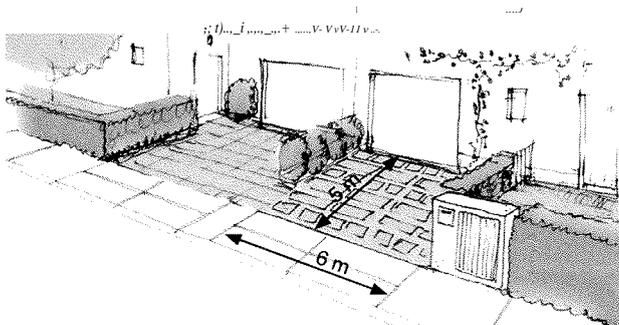
Dans leur ensemble les terrains doivent minimiser les surfaces imperméables, (terrasses, aire de stationnement, allées, abri de jardin) afin de favoriser l'absorption de l'eau de pluie en amont de la noue et du bassin d'orage.

Stationnements

Il est de s'assurer du bon fonctionnement des voies de desserte en aménageant le stationnement des véhicules des parcelles.

Sur chaque parcelle sera créée une aire de stationnement, non close, ouvrant directement sur la voie de desserte, dimensionnée pour recevoir 2 places de stationnement (dimensions : 5 mètres de profondeur et entre 5 et 6 mètres de largeur).

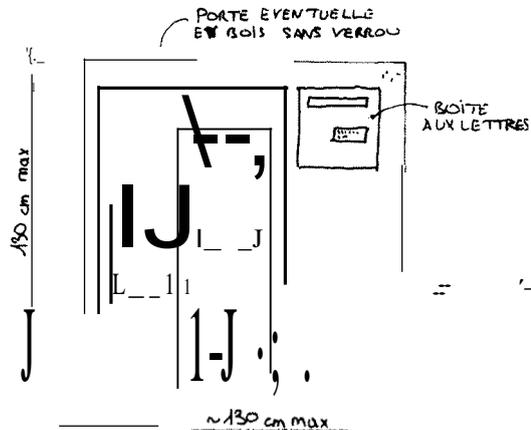
Le revêtement de l'aire de stationnement doit être perméable et pérenne (dalle béton avec joints enherbés, gravillon stabilisé, ...).



Équipements techniques et de services

Hors jour de collecte, les conteneurs devront être situés à l'extérieur de la maison et dans un enclos fermé à l'extérieur (par exemple dans le garage).

Les boîtes aux lettres et les coffrets de branchement et de comptage des réseaux techniques devront être intégrés dans un élément maçonné, à l'extérieur de la maison de l'acquéreur de la parcelle. La hauteur maximale sera de 1.30 m et de hauteur maximale 1.30 m, enduit dans la couleur de la maison ou en pierre ou en briques. Les coffrets peuvent être peints pour s'accorder à la teinte de la maison ou habillés d'une porte en bois ou en métal sans verrou.



3.34 Constructions annexes et abris de jardin

Les constructions annexes doivent être construites avec qualité, en cohérence avec la construction principale de la parcelle.

Les abris de jardin moins qualitatifs et les espaces de stockage extérieurs seront implantés à l'écart de l'espace public afin qu'ils soient le moins visibles possible de l'espace public.

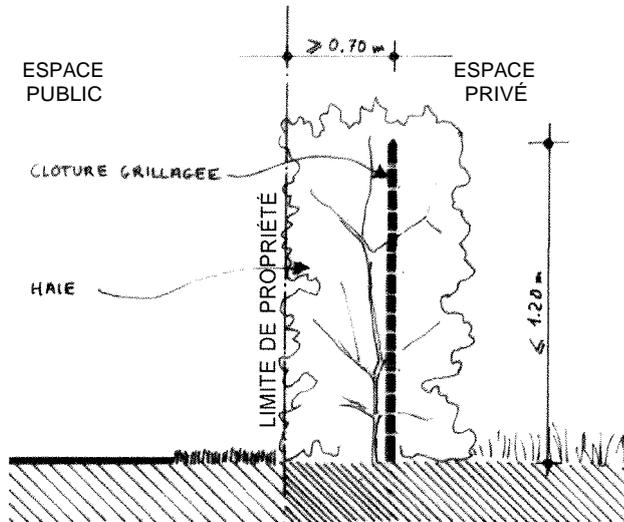
Traitemer l'usage des clôtur Plur1

L'objectif est de préserver l'intimité des habitants, de conserver une vue sur la rue, de favoriser une atmosphère de village dans le bâti et de favoriser la biodiversité.

Les limites non-consuetes des parcelles, lorsqu'elles sont situées sur l'espace public, seront matérialisées par une haie végétale. Cette haie sera plantée par l'aménageur.

Les autres limites parcellaires mitoyennes seront plantées de haies végétales. Afin de matérialiser l'existence d'une terrasse, un mur d'une hauteur de 1.80 et d'une longueur maximale de 5 mètres pourra être réalisé en prolongement de la construction principale (les clôtures préfabriquées en béton sont interdites).

Les haies peuvent être éventuellement doublées de clôtures. Toutes les clôtures, à la charge de l'acquéreur, devront être réalisées en grille souple à mailles larges, tenu par des montants en bois de section minimale 9 x 9 cm. L'ensemble aura une hauteur maximale de 1.50 m. En bordure de l'espace public, cette clôture sera implantée en retrait de 70 cm de la limite effective de propriété. L'objectif est qu'elle ne gêne pas la visibilité de la rue.



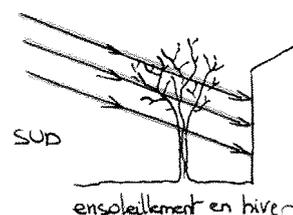
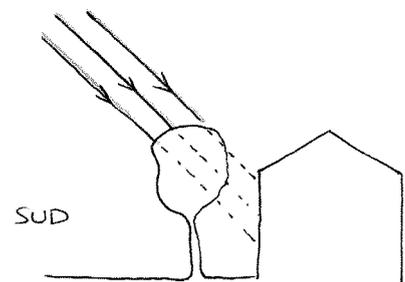
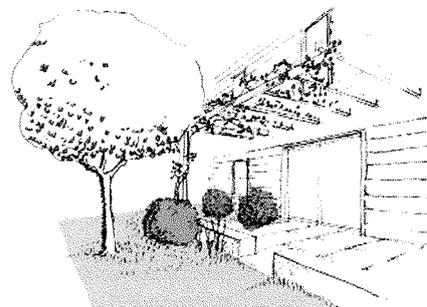
Si les propriétaires souhaitent installer des portails, ceux-ci seront implantés en amont de l'aire de stationnement par rapport à l'espace public pour ne pas gêner l'accès à l'aire de stationnement.

Des éventuels murets de soutènement de terre seront autorisés à condition qu'ils soient en bois ou en moçonnerie enduite et limités à la hauteur nécessaire à la retenue des terres. La hauteur doit être donnée à un talus inscrit dans l'épaisseur d'une haie. Ces dispositifs seront, à l'instar de la clôture grillagée, implantés en retrait de 70 cm de la limite effective de propriété.

En limite de l'espace public, les murets, brandes au canisses, ... sont interdites.

Les plantations des jardins privés et espaces communs doivent s'inspirer de la palette végétale de la ZAC (voir ci-après). Les espaces plantés étant de tailles réduites, il faut choisir des végétaux d'un développement adapté et anticiper la future ombre des arbres sur les habitations des Jardins. Par ailleurs, nous recommandons de :

- .. Planter des haies d'essences variées en limite de votre parcelle. Privilégiez des essences locales et rustiques qui favorisent la biodiversité. Choisissez aussi un mélange entre des arbustes persistants (qui gardent leur couleur verte les mois d'hiver) et caducs (afin d'éclaircir votre parcelle les mois d'hiver) et un mélange entre des essences arbustives (plus hautes) et buissonnantes (plus basses) afin de dégager des vues vers la rue tout en préservant l'intimité de la parcelle. Les cupressus et les thuyas sont interdits.
- .. Penser à planter des arbres à feuilles caduques au sud de votre maison. Ils laissent passer le soleil l'été et permettent de laisser passer la lumière pendant l'hiver.
- .. Conserver les arbres existants sur les parcelles dans la limite où ceux-ci n'entravent pas la construction de la maison.



4. PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DES MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES (ILOTS 7, 8 ET 10) + LOT LIBRE 4.1

COMPOSITION URBAINE

Les îlots 7,8 et 10 sont situés en bordure de la contre-allée parallèle à la rue du 19 Mars 1962. Ces îlots sont bordés de maisons individuelles au sud et séparés par des voies de desserte de la ZAC et d'un îlot pour habitat collectif.

L'objectif urbain de ces trois îlots, conjointement avec le programme de logement collectif de l'îlot 9, est de créer à une cohérence architecturale le long de la rue du 19 Mars 1962 et d'assurer une transition urbaine et paysagère entre la coupure d'urbanisation à l'est de la ZAC et le bourg urbanisé à l'ouest.

Ces îlots sont situés en zone AUH, à l'intérieur du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Ils sont donc soumis au visa de l'architecte des Bâtiments de France en plus de celui de l'urbaniste de la ZAC.

II Programme

L'îlot 7 est prévu pour la construction de 3 maisons individuelles, l'îlot 8 pour la construction de 6 maisons individuelles et, l'îlot 10 pour la construction de 4 maisons individuelles.

1.2 Qualités de base des maisons individuelles

La conception des logements et leur mode de groupement intègrent les qualités de base suivantes :

- l'accès direct à partir d'une voie,
- la présence d'un garage ou/et d'un cellier,
- la présence d'un jardin privé,
- une aire de stationnement non cloisonnée en limite de propriété,

4.1 Accès

Les accès voitures aux parcelles se font tels que indiqués sur le plan de composition.

La création d'accès piétons entre les jardins et l'espace public est encouragée lorsque ces accès sont mitoyen d'un cheminement piéton ou d'un trottoir.

Implantation par rapport aux enlises publiques et aux limites séparatives

L'objectif est de s'inscrire dans un resserrement progressif (à l'échelle de la ZAC) du gabarit de la rue du 19 mars 1962, en se rapprochant du centre-bourg et de proposer une succession de pignons percés, de fenêtres et d'espaces végétalisés.

Afin de composer le tissu urbain sur la base d'une succession de pignons perceptible depuis la rue du 19 Mars 1962 et d'assurer une progression harmonieuse de l'échelle des bâtiments, nous proposons une composition particulière pour l'îlot 10.

Les 2 parcelles à l'ouest de cet îlot seront traitées en façade à pignon sur rue implantée en retrait de 5 m de l'alignement pour permettre le stationnement des voitures sur la parcelle. Les 2 parcelles à l'est auront une ligne de faîtage parallèle à la voie et seront implantées avec un retrait supérieur à 5 m pour permettre la végétalisation de l'espace en avant des maisons au nord.

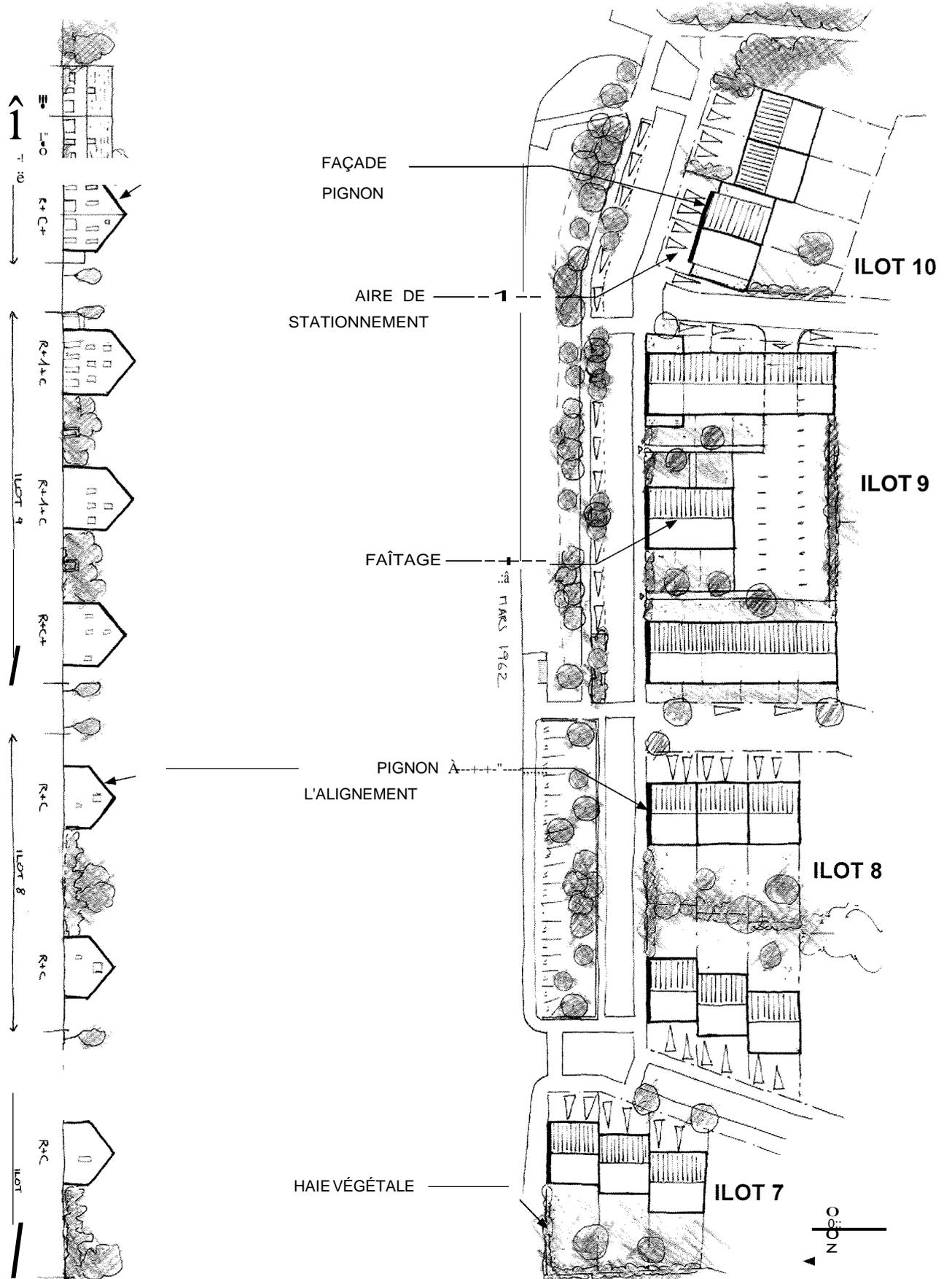
Ainsi, les retraits par rapport à la contre-allée seront d'environ 7 et 5 mètres pour l'îlot 10 et nuls pour les îlots 7 et 8 par rapport à la contre-allée et la rue du 19 Mars 1962.

Le plan de composition précise graphiquement les modalités d'implantation des constructions. Il indique la position de la **bande de construction principale**. Dans cette bande doit s'implanter la partie principale de la construction et en particulier les volumes à étage.

Epannelage

Les maisons auront un nombre de niveau maximal équivalent à R+Combles.

Principes d'implémentation



CONCEPTION ARCHITECTURALE

Cette opération de maisons individuelles doit proposer une réponse architecturale contemporaine unique et intégrée dans son environnement immédiat. **Une cohérence entre ce projet et le projet de l'ilot 9 est demandée.** Les projets existants et plus avancés sont référents par leurs volumétries, leurs couleurs, leurs matériaux,...

Les matériaux devront présenter un aspect qualitatif et des garanties de bon vieillissement et de possibilité d'entretien. On favorisera aussi les matériaux naturels et d'origines géographiques proches.

E11solcillc1ncr rt

La composition des façades doit faire l'objet de simplicité. Les fenêtres doivent être généreuses en dimension.

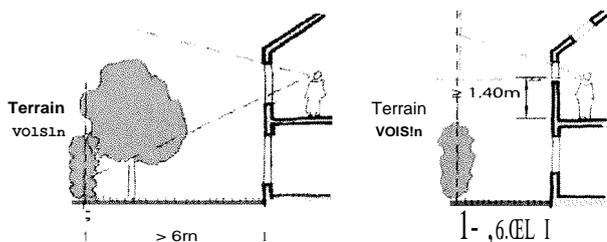
Les volumes seront étudiés pour profiter au mieux des apports énergétiques du soleil par une bonne orientation et un bon dimensionnement des ouvertures. Toutes les pièces principales doivent avoir un éclairage naturel.

Afin de bien insérer le projet dans son environnement, nous demandons que tous les pignons et façades orientés vers l'espace public fassent l'objet d'un traitement qualitatif équivalent et soient percés de fenêtres.

Les fenêtres devront être positionnées de façon à ce que les occupants profitent au maximum des vues sur le paysage.

4.2.2 Intimité

La conception des maisons devra **prendre en compte l'intimité des logements vis-à-vis des parcelles mitoyennes et de l'espace public.** Ainsi, il convient d'éviter les vues directes vers les parcelles mitoyennes depuis le rez-de-chaussée et surtout depuis les étages. Les grandes baies vitrées du rez-de-chaussée doivent être placées à une distance suffisante d'un cheminement public. Pour les cas de figure ci-dessus, il est recommandé un recul minimum de 6 m par rapport aux limites du terrain.



Ces précautions ne concernent pas les petites ouvertures situées à plus de 1.40 m des planchers nécessaires à l'éclairage et à la ventilation des salles d'eau, cuisines, etc...

4.2 Façades

La composition des façades doit faire l'objet de simplicité. Les proportions des fenêtres doivent être verticales et le nombre de type d'ouverture limité.

Les revêtements extérieurs des maisons auront des teintes reprenant la palette locale avec des **tonalités allant plus dans le gris chaud, les bruns ou celle de la chaux naturelle,...** Les tons «froids» type gris clair ou gris souris sont à éviter. Des teintes plus soutenues pourront être utilisées sur de petites surfaces (bandeaux, volumes rdc, loggias,...)

Les matériaux devront offrir des garanties de bon vieillissement et de possibilité d'entretien. On favorisera aussi les matériaux d'origines géographiques proches.

Les enduits monocouches minéraux grattés sont interdits du fait de leur mauvais et rapide vieillissement. Il est recommandé les enduits lissés ou talochés ou recouverts de peinture minérale dont la tenue dans le temps est beaucoup plus longue que les enduits grattés. Les baguettes pour traiter les angles des maçonneries ne doivent pas être apparentes.

L'usage du PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et descentes d'eaux pluviales, les sous-faces de toiture, les volets apparents, les baguettes d'angles, les portes d'entrée et de garage, etc... Les menuiseries et les volets roulants PVC dissimulés dans des coffres sont tolérés.

4.2.4 Toitures

Les toitures des volumes principaux des maisons seront à double pente de 45°

Les égouts de toitures des volumes principaux en limite séparative sont déconseillés afin de minimiser les risques de dégâts des eaux entre deux constructions voisines.

Les lucarnes ou Jeux de toitures doivent être intégrés sans monumentalité et dans un rapport harmonieux entre toiture et façade.

Les équipements techniques, les panneaux solaires, gouttières, sorties de toit,... doivent être bien intégrés, voire camouflés dans un volume architectural afin d'améliorer l'aspect général de la construction.

Possibilités d'évolution d'extension

Des possibilités d'évolution intérieure pourront être envisagées de façon à ce que chaque habitant puisse s'approprier au mieux son cadre de vie quotidien au cours de sa vie. Lors de la conception, nous recommandons d'étudier des possibilités d'extension en surélévation (ou aménagement de combles) ou au sol tout en préservant un bon ensoleillement aux logements voisins.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS

Les aménagements extérieurs sur l'espace privé sont les prolongements des aménagements paysagers de la ZAC. Ils seront pensés de façon à créer une ambiance champêtre et préserver l'intimité des résidents. De plus, ces aménagements peuvent contribuer à réduire l'empreinte environnementale si les espèces végétales sont bien choisies pour favoriser la biodiversité, bien implantées pour réguler le confort thermique et l'ensoleillement suivant les saisons et si les surfaces imperméables sont minimisées.

Surfaces imperméables

Dans leur ensemble les terrains doivent **minimiser le plus possible les surfaces imperméables** afin de favoriser l'absorption de l'eau de pluie en amont de la noue et du bassin d'orage.

Le revêtement des aires de stationnement doit être le plus passible perméable et qualitatif (greenblock, dalle béton avec joints enherbés, gravillon stabilisé,...). La surface des abris de jardin éventuels sera minimisée. Enfin on évitera les dalles en béton pour les terrasses.

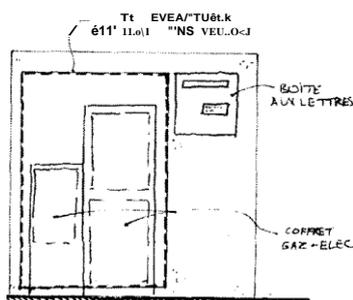
4.3.2 Stationnements

Chaque maison aura une **aire de stationnement, non close, ouvrant directement sur la voie de desserte, dimensionnée pour recevoir 2 places de stationnement** (dimensions : environ 5 mètres de profondeur et entre 5 et 6 mètres de largeur). Cette aire de stationnement peut être couverte mais non cloisonnée.

4.3.3 Equipements techniques et de services

Hors jour de collecte les conteneurs devront être situés sur l'emprise des parcelles et ne pas être visibles depuis les espaces publics.

Les boîtes aux lettres et les coffrets de branchement et de comptage des réseaux techniques doivent être intégrés dans un muret maçonné, dont la finition est qualitative et en cohérence avec la construction principale. Les coffrets doivent aussi être habillés d'une porte de préférence en métal ou en bois sans verrou.



Chaque parcelle privée devra être équipée d'un abri pour le stockage du matériel de jardinage. Cet abri doit être soit inclus dans le volume du bâtiment, soit faire l'objet d'une recherche esthétique de la part du concepteur.

4. Trinités des clôtures

L'objectif des prescriptions concernant le traitement des limites est de préserver l'intimité des habitants, de conserver des vues sur la rue depuis la maison ou le jardin pour des raisons de sécurité, de favoriser une atmosphère champêtre et la biodiversité.

Les limites seront constituées de haies végétales

Les haies peuvent être éventuellement doublées de clôtures réalisées en grillage souple à mailles larges, tenu par des montants en bois section minimale 9 x 9 cm. L'ensemble aura une hauteur maximale de 1.50 m. En bordure de l'espace public, cette clôture sera implantée en retrait de 70 cm de la limite effective de propriété. L'objectif est qu'à terme la végétation dissimule la clôture grillagée.

Le plan des maisons, ou un dispositif architectural de protection visuelle construit dans le prolongement de la construction principale, devront être conçus afin de protéger l'intimité des terrasses; notamment sur les limites séparatives des jardins à l'alignement de la contre-allée et de la rue du 19 Mars 1962.

4. Plantations

Les plantations des jardins privés et espaces communs doivent s'inspirer de la palette végétale de la ZAC (voir ci-après). Les espaces plantés étant de tailles réduites, il faut choisir des végétaux d'un développement adapté et anticiper la future ombre des arbres sur les habitations et les Jardins. Par ailleurs, il est recommandé de :

- **Planter des haies d'essences variées** en limites de votre parcelle en préférant des essences locales et rustiques qui favorisent la biodiversité et en choisissant aussi un mélange entre des arbustes persistants (qui gardent leur couleur verte les mois d'hiver) et caduques (afin d'éclaircir votre parcelles les mois d'hiver).
- **Penser à planter des arbres à feuilles caduques au sud des constructions.** Ils protègent du soleil pendant l'été et laissent passer la lumière pendant l'hiver.

5. PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, ET PAYSAGÈRES DE L'ÎLOT COLLECTIF (ILOT 9)

Ouv1 POSITION URBAIN

L'îlot 9 est de forme rectangulaire et couvre une superficie d'environ 1770 m². Il est bordé par la contre-allée au nord, 2 voies de desserte à l'ouest et à l'est et de terrains à bâtir au sud. Le terrain d'assise peut être considéré comme plat.

L'objectif urbain de cette opération, conjointement avec les maisons individuelles groupées des îlots 7, 8 et 10, est de créer à une cohérence architecturale le long de la rue du 19 Mars 1962 et d'assurer une transition urbaine et paysagère entre la coupure d'urbanisation à l'est de la ZAC et le bourg urbanisé à l'ouest.

Cet îlot est situé, en zone AUhz, à l'intérieur du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager et donc soumis à l'approbation de l'architecte des Bâtiments de France.

5.1 Programme

L'îlot 9 prévoit la construction d'environ 24 logements sociaux en immeuble collectif ou intermédiaire et d'une salle communale d'environ 90 m² au rez-de-chaussée.

1.2 Accès

L'accès des voitures à l'îlot se fera par les voies de desserte est et ouest.

Des accès piétons ainsi que l'accès principal de la salle communale seront orientés vers la contre-allée au nord.

Nous encourageons des accès piétons privés depuis des jardinets privés le long des limites de l'îlot donnant sur l'espace public.

Implantation

Le principe de composition urbaine pour cet îlot consiste, le long de la contre-allée, à développer une succession de 2 ou trois pignons séparés par des espaces végétalisés. Les pignons s'inscriront dans un resserrement progressif du gabarit de la voie à l'échelle du front bâti de la ZAC depuis le giratoire de la Pigeonn1ère vers le centre-bourg.

La distance entre les volumes en vis-à-vis doit être suffisante pour ménager l'ensoleillement et l'intimité de chaque logement et permettre les plantations d'arbres de grandes tailles et d'arbustes.

Par rapport à l'espace public, il convient de concevoir des frontages qui génèrent des interactions entre les résidents et l'espace public tout en préservant l'intimité des logements.

Les retraits par rapport à l'espace public sont laissés libres mais il convient de s'inscrire dans un resserrement progressif (à l'échelle de la ZAC) du gabarit de la rue du 19 mars 1962, en se rapprochant du centre-bourg. Pour référence, le retrait par rapport à la voie nord sera d'environ 5 mètres pour l'îlot 10 et nul pour l'îlot 8.

Epannelage

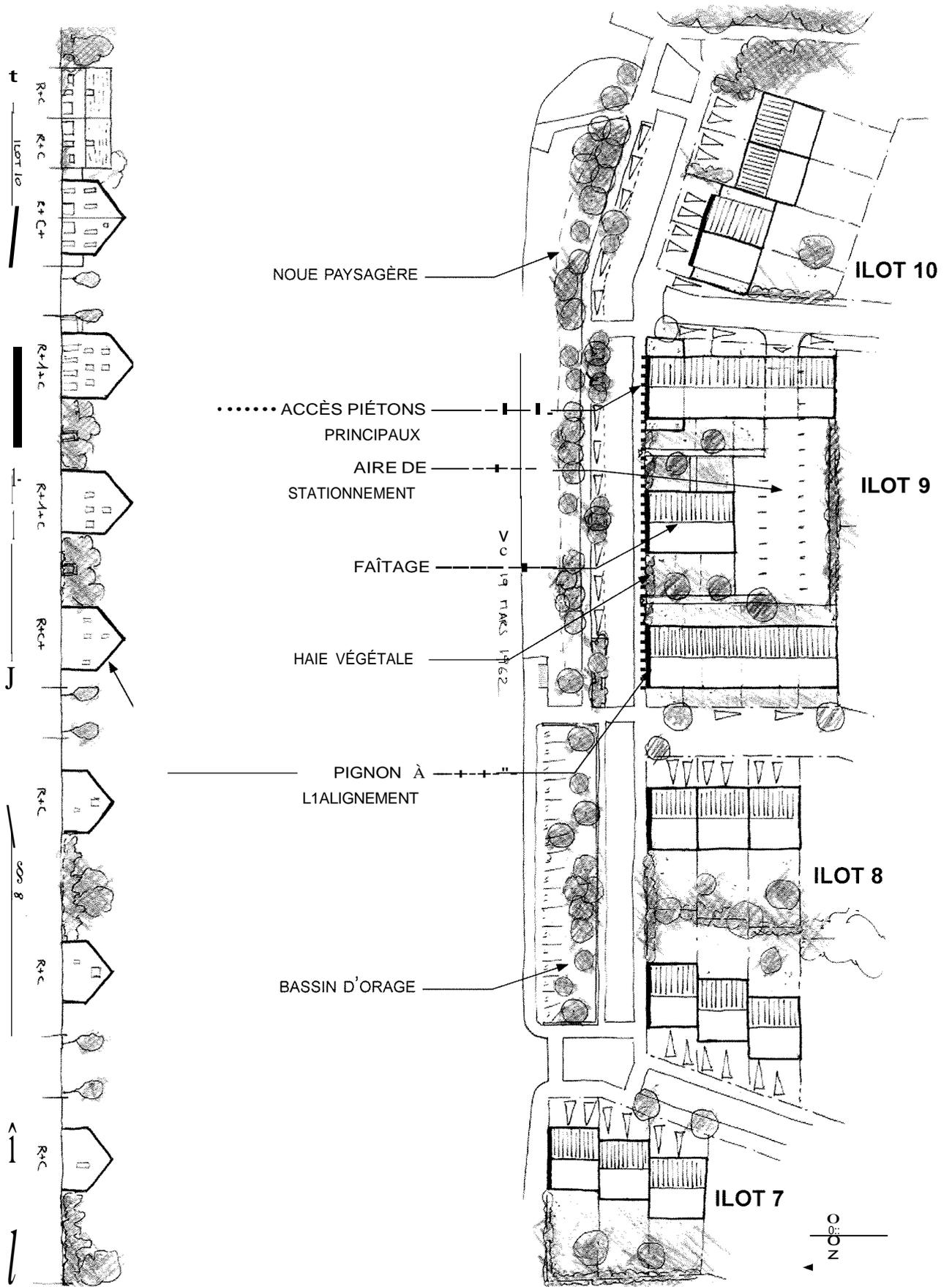
Les constructions sont limitées à **R+I+ combles ou attiques**. Le gabarit de cette opération devra faire en sorte de s'insérer le plus harmonieusement possible un dans environnement bâti composé de maisons individuelles. (voir croquis)

5.2 Stationnements

Les stationnements sont placés de préférence sous les bâtiments.

Les stationnements peuvent être implantés en aérien à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres et d'arbustes pour agrémenter la vue depuis les appartements.

Principes d'implantation



CONCEPTION ARCHITECTURALE

Cette opération d'habitat collectif ou intermédiaire doit proposer une réponse architecturale contemporaine unique, intégrée dans son environnement immédiat.

Les matériaux devront présenter un aspect qualitatif et des garanties de bon vieillissement et de possibilité d'entretien. On favorisera aussi les matériaux naturels et d'origines géographiques proches.

Logements

L'accès aux logements est individualisé ou mutualisé dans des cages d'escalier desservant un nombre de logements limité, favorisant de bonnes relations de voisinage et une meilleure appropriation des espaces communs par les résidents.

Qualité des logements

Tous les logements (sauf cas exceptionnel) devront proposer **une véritable pièce extérieure privative** sous forme d'un Jardin, d'une grande terrasse ou d'un balcon, dimensionnée pour recevoir du mobilier tel qu'une table et des chaises et complétée d'un espace de rangement.

Des espaces de rangements de type cellier, sont prévus dans chaque logement.

5.2.3 Ensoleillement

La conception des logements et leur mode de groupement devront tirer parti au maximum de l'ensoleillement. Les volumes seront étudiés pour profiter au mieux des apports énergétiques du soleil par **une bonne orientation et un bon dimensionnement des ouvertures.**

Les logements mono-orientés sont à éviter. Toutes les pièces principales doivent avoir un éclairage naturel.

Les circulations intérieures, verticales et horizontales, communes doivent être éclairées naturellement.

5.2.4 Intimité

La conception de l'opération *devra* prendre en compte la recherche de vues lointaines vers le paysage tout en préservant l'intimité des logements vis-à-vis de l'espace public, des parcelles mitoyennes et des autres logements de l'opération.

Les logements sont autant que possible surélevés par rapport aux espaces publics et/ou séparés de ceux-ci par un espace extérieur privatif clos.

Façades

Toutes les façades donnant sur l'espace public doivent faire l'objet d'un travail de composition et être percées de fenêtres. La composition des façades doit faire l'objet de simplicité. Les proportions des fenêtres doivent être verticales et le nombre de type d'ouverture limité.

Les revêtements extérieurs des maisons auront des teintes reprenant la palette locale avec des **tonalités allant plus dans le gris chaud, les bruns ou celle de la chaux naturelle,...** Les tons «froids» type gris clair ou gris souris sont à éviter. Des teintes plus soutenues pourront être utilisées sur de petites surfaces (bandeaux, volumes rdc, loggias,...)

Les enduits monocouches minéraux grattés sont interdits du fait de leur mauvais et rapide vieillissement. Nous recommandons les enduits lissés ou talochés, teintés dans la masse ou recouverts de peinture minérale. Les éventuelles baguettes d'angles ne doivent pas être apparentes.

L'usage du PVC sur les façades est interdit pour tous les éléments apparents (les gouttières et descentes d'eaux pluviales, les sous-faces de toiture, les volets apparents, les baguettes d'angles, les portes d'entrée et de garage, etc...) Seul les menuiseries et les volets roulants PVC dissimulés dans des coffres sont tolérés.

Toitures

L'objectif est de réaliser **une toiture s'insérant au mieux avec les gabarits et toitures des maisons individuelles (groupées ou libres) voisines.**

Les toitures des volumes principaux seront à double pente de 45°.

Elle doit être la plus qualitative possible et agréable à regarder aussi bien depuis l'espace public que des appartements.

Les équipements techniques, les capteurs solaires, gaines de ventilations, gouttières, sorties de toit,... doivent être bien intégrés, voire camouflés dans un volume architectural.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS

Les aménagements extérieurs sur l'espace privé sont le prolongement des aménagements paysagers de la ZAC. Ils seront pensés en cohérence avec le chemin bocager et de façon à préserver l'intimité des résidents.

De plus, ces aménagements peuvent contribuer à réduire l'empreinte environnementale de votre projet si les espèces végétales sont bien choisies pour favoriser la biodiversité, bien implantées pour réguler l'ensoleillement des logements suivant les saisons et si les surfaces imperméables sont minimisées.

Pour l'obtention du visa, un plan paysage ainsi qu'une note d'intention exprimant les ambiances et les usages sont demandés en plus des documents obligatoires à l'obtention du permis de construire.

5.3.1 Surfaces imperméables

Dans leur ensemble les terrains doivent **minimiser les surfaces imperméables**, (terrasses, aire de stationnement, allées, abri de jardin) afin de favoriser l'absorption de l'eau de pluie en amont de la noue et du bassin d'orage.

Le revêtement des aires de stationnement extérieures doit être perméable et pérenne (greenblock, dalle béton avec joints enherbés, gravillon stabilisé,...).

5.3.2 Equipements techniques et de services

Hors jour de collecte les conteneurs doivent être situés sur l'emprise des parcelles et ne pas être visibles depuis les espaces publics. Une aire de présentation des conteneurs doit être prévue sur l'espace privé, à proximité de l'accès à l'îlot, pour les jours de collecte.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées à l'architecture du projet.

Les coffrets de branchement et de comptage des réseaux techniques devront être dissimulés derrière un habillage qualitatif.

Chaque logement privé devra être équipé d'un volume de stockage extérieur pour le matériel de jardinage ou le mobilier extérieur. Ce volume doit être soit inclus dans le volume du bâtiment, soit faire l'objet d'une recherche esthétique de la part du concepteur.

Traitement des limites et des clôtures

L'objectif est d'assurer une transition claire entre espace public et espace privé et d'atténuer la présence du stationnement en bordure de la voie.

Nous recommandons de tenir l'alignement à la rue par des éléments architecturaux et végétaux qui viendront créer un écran/filtre entre l'espace public et la parcelle (mur de soubassement habillé, haies ou massif arbustifs, ...).

Il convient de créer des **jardins privatifs** dans les espaces créés par le retrait des bâtiments par rapport aux limites de propriété.

Sur l'ensemble de l'îlot, si le constructeur souhaite ériger une clôture, celle-ci doit être en grillage galvanisé à maille large tenu par des montants en bois, d'une hauteur maximale de 1.50 mètre. L'objectif est que la clôture soit, à terme, dissimulée par la végétation. Les éventuels portails, portillons ou panneaux clôturant la parcelle feront l'objet d'une recherche esthétique de la part du concepteur.

5.3.4 Emergence d'espaces communs

Dans le but de favoriser l'émergence d'une vie sociale et des relations de bon voisinage, diverses pistes de réflexion sur l'utilisation d'espaces communs peuvent être explorées : regroupement du stationnement des véhicules et 2 roues, organisation du stockage des poubelles, intégration d'une bande de potager ou de culture de fleurs, compostage collectif, jeu de boules,...

5.3.5 Plantations

Les plantations des jardins privatifs et espaces communs doivent s'inspirer de la palette végétale de la ZAC (voir ci-après). Il faut choisir des végétaux d'un développement adapté et d'anticiper la future ombre des arbres sur les logements et les jardins. Par ailleurs, nous recommandons de :

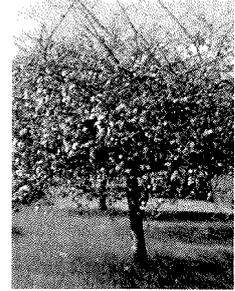
- **Planter des haies d'essences variées.** Préférer des essences locales et rustiques qui favorisent la biodiversité ainsi qu'un mélange entre des arbustes à feuilles persistantes et caduques.
- **Planter des arbres à feuilles caduques au sud des bâtiments.** Ils protègent du soleil pendant l'été et laissent passer la lumière pendant l'hiver.

6. PALETTE VÉGÉTALE DE LA ZAC

Les espèces retenues pour les plantations de haies, de bosquets, d'arbres, s'inspirent volontairement de la végétation existante et sont adaptées aux conditions édaphiques.

Pour les arbres :

Amelanchier canadiens,
 Acer monspessulanum
 Cercis siliquastrum,
 Corpinus betulus,
 monogyno,
 Fraxinus ornus,
 Pyrus calleryana
 Molus,



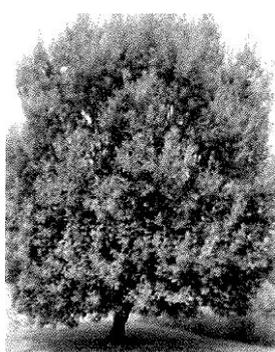
Malus

''' Pour les arbustes : haie bocagère maritime

Les saules



Salix viminalis

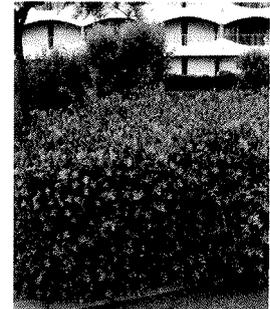


Salix caprea

Les arbustes



Amelanchier canadensis



Atlixpex halimus



Sambucus nigra

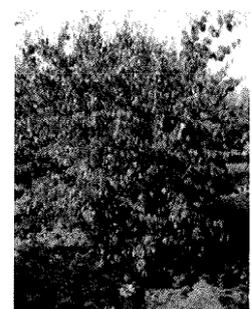


Prunus spinosa

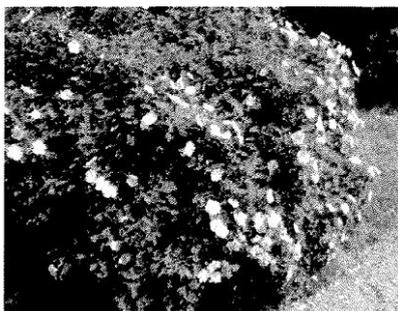
(Cette essence épineuse ne sera présente que dans la haie plantée sur l'espace public)



Colutea arborescens



Cornus mas



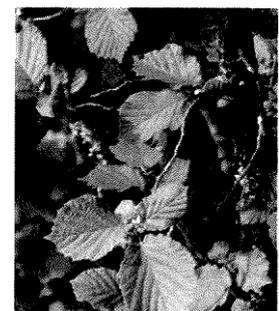
Rosa pimpinellifolia



Ligustrum vulgare
 'Atravirens Select'



Euonymus japonicus



Corylus avellana

"Pouriesarbustes :hafe vive

Les essences communes



Ligustrum vulgare



Ligustrum vulgare
'Atrovirens Select'



Salix aurita



Salix gracilistyla 'Melanostachys'



Escallonia 'Iveyi'

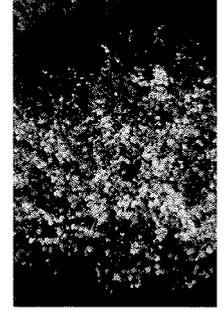


Elaeagnus x ebbingei

Les essences singulières



Viburnum x bodnantense 'Dawn'



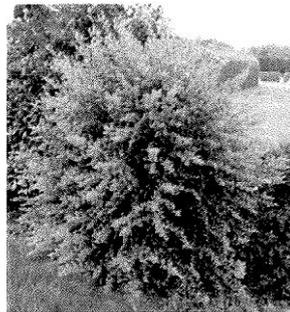
Kerria japonica



Olea hastata



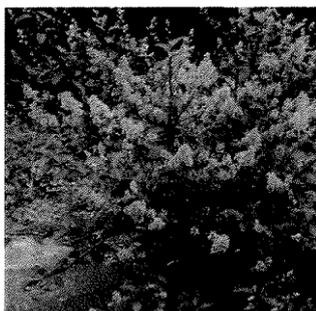
Osmanthus x burkwoodii



Phillyrea angustifolia



Hydrangea arborescens 'Annabelle'



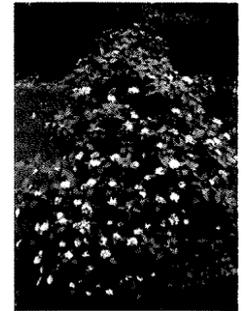
Ceanothus x delilianus
'Gloire de Versailles'



Rosa rugosa



Spiraea x billardii



Viburnum tinus
'Eve Price'

ANNEXE 4 REGLEMENTAIRE – Liste des espèces invasives et potentiellement invasives

Détail de la liste présentée par catégorie (cf Annexe 1 pour les argumentaires).**(Nomenclature employée : Noms de référence CBNB avec correspondance Taxref V.11).**

Nota : Pour chaque département (44 : Loire-Atlantique, 49 : Maine-et-Loire ; 53 : Mayenne, 72 : Sarthe, 85 : Vendée), est indiquée la répartition de chaque plante de la liste (Source : Inventaires de terrain intégrés à la base *Calluna* du CBN de Brest, extraction du 01/03/2016) : «-» non signalé à l'état sauvage ; « I » : Isolée (moins de 1,5% des mailles UTM de 10x10km) ; « R » : Restreinte (de 1,5 à 20% des mailles UTM de 10x10km) ; « G » : Généralisée (plus de 20% des mailles UTM de 10x10km). Horti : taxon d'origine horticole.

Espèces invasives avérées :**Espèces installées :****Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IA1/3I) :**

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Baccharis halimifolia</i> L.*	<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753*	Baccharis à feuilles d'arroche / Sénecyon en arbre	G	R			G	R	x
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Gynérium / Herbe de la pampa	G	R		R	G	R	x
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile	G	G			R	R	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven*	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963*	Jussie faux-pourpier	G	G	R	R	R	G	x
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara*	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987*	Jussie à grandes fleurs / Ludwigie d'uruguay	G	R	R	R	R	G	x
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.*	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973*	Myriophylle du Brésil	G	R	R	R	G	R	x

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	G	G	R	R	G	G	x
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé	R	R			I	R	x
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-filicule / Azolle fausse-fougère	G	G	R	R	G	G	

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Bidens frondosa</i> L.	<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident feuillé / Bident à fruits noirs	G	G	G	G	G	G	
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de helms / Orpin des marais	R	R	I		R	R	x
<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense / Elodée dense	G	R	I		R	R	x
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites / Elodée de nuttall	R	R	R	R	R	R	x
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees, 1841	Eragrostide pectinée	R	G	R	I	R	R	
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	G	G	G	G	G	G	
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie fausse-gratiolle	G	G	R		R	R	
<i>Paspalum distichum</i> L. subsp. <i>paspalodes</i> (Mich.) Thell.	<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis	R	R			R	R	
<i>Paspalum distichum</i> L. subsp. <i>paucispicatum</i> (Vasey) Verloove & Reynders	<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	?	R	R			I	R	
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt. var. <i>japonica</i>	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	G	G	G	G	G	G	x
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtková, 1983	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtková, 1983	Renouée de Bohême	R	R		I	R	R	x
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Acacia / Robinier faux-acacia	G	G	G	G	G	G	x
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb., 1978	Spartine d'Angleterre	R				R	I	

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine, Datura officinal	G	G	G	G	G	G	

Espèces émergentes (IAe) :**Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :**

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.*	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782*	Hydrocotyle fausse-renoncule	R			I		R	x
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	R	R				R	x

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'Armoise	R	R	R	R	R	R	

Espèces invasives potentielles :

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (IP2) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise de chine / Armoise des frères verlot	G	R		G	R	R	
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Lilas de chine / Buddleia de david / Arbre aux papillons	G	G	G	G	G	G	x
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	<i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836	Vergerette mucronée / Pâquerette des murailles	G	R	R	R	G	G	x
<i>Lagurus ovatus</i> L.	<i>Lagurus ovatus</i> L., 1753	Lagure ovoïde / Queue de lièvre	G	R	R	R	G	R	x
<i>Laurus nobilis</i> L.	<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier sauce / Laurier d'apollon	G	G	R	R	G	G	x
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté / Millet bâtard	G	R	I	R	G	G	
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Sénéçon du cap / Sénéçon sud-africain	G	G	G	G	R	G	
Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole d'inde / Sporobole tenace	G	G	R	G	G	G	
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise de chine / Armoise des frères verlot	G	R		G	R	R	

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier*	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895*	Berce du caucase	R	R	R	R	I	R	x

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté	R				R	R	x
<i>Acer negundo</i> L.	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable à feuilles de frêne / Erable négondo	R	G	R	R	G	R	x
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore / Erable faux-platane	G	G	G	G	G	G	x
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Faux-Indigo		I				I	x
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime	R					I	x
<i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron.	<i>Symphotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écaillé	R	R			R	R	
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc	R	G	R	R		R	
<i>Brassica napus</i> L.	<i>Brassica napus</i> L., 1753	Colza	R	G	G	R	R	R	
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray*	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848*	Cabombe de Caroline, éventail de Caroline					I	I	x
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>		Griffes de sorcière	R				R	R	x
<i>Centipeda cunninghamii</i> (DC.) A.Braun & Asch.	<i>Centipeda cunninghamii</i> (DC.) A.Braun & Asch., 1867	"Old man weed"					I	I	
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule pied-de-corbeau	R				R	R	x

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia	R		I		R	R	x
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste	G	G	R	I	R	R	
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de buenos aires	R					R	
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cillé / Epilobe glanduleux	G	G	G	G	G	G	
<i>Galega officinalis</i> L.	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Galéga officinal / Sainfoin d'Espagne	G	R	R	G	R	R	
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Patate de Virginie / Topinambour	R					I	x
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de balfour	G	G	G	R	G	G	x
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	R	I				R	x
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle*	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833*	Balsamine géante / Balsamine glanduleuse / Balsamine de l'himalaya / Grande balsamine	R	R	R	R	R	R	x
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss*	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928*	Elodée crépue	R	I	I	I	R	R	x
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime / Corbelle d'argent	R	R		I	R	R	x
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	R	G	R	R	G	G	x
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant / Hélotrope d'hiver	G	R	G	G	G	G	x
<i>Phytolacca americana</i> L.	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'amérique / Phytolaque d'amérique	R	G	R	G	R	R	x
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme / Laurier cerise	G	G	G	G	G	G	x
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif / Cerisier noir / Cerisier d'automne	R	R	R	R	R	R	x
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase / Pterocarier à feuilles de frêne / Pterocarier du Caucase	R	I				R	x
<i>Rumex thysiflorus</i> Fingerh. subsp. <i>thysiflorus</i>	<i>Rumex thysiflorus</i> Fingerh., 1829	Oseille à oreillettes	R	G		G	R	G	

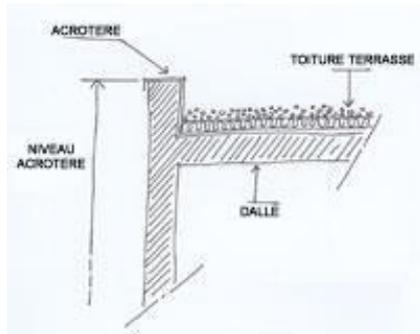
Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze	<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze, 1891	Sténotaphrum	I				R	I	x
<i>Vallisneria spiralis</i> L.	<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale	R	R				R	x
<i>Xanthium orientale/italicum</i>	<i>Xanthium orientale</i> L., 1763	Lampourde à gros fruits/Lampourde d'Italie	G	R	I		R	R	
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca	R	R			R	R	x

ANNEXE 5 INFORMATIVE – GLOSSAIRE

Arbres de haute tige : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 2.00 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 m du sol.

Accès : Correspond à l'espace sur la parcelle ou l'unité foncière donnant sur la voie publique ou privée carrossable,

Acrotère : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie, permettant le relevé d'étanchéité.



Affouillement : Action de creuser le sol.

Agglomération : l'agglomération correspond aux espaces situés entre les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

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.

AVAP : Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Carrière / gravière : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Clôture : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait* de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

DPM : domaine public maritime

Le DPM naturel est constitué du sol et du sous-sol de la mer, compris entre la limite haute du rivage (c'est-à-dire celle des plus hautes mers), et la limite, côté large, de la mer territoriale ;

Le DPM artificiel est composé des équipements et installations portuaires, ainsi que des ouvrages et installations relatifs à la sécurité et la facilité de la navigation maritime.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Egout de toiture : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Éléments de paysage à protéger (article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) : Il s'agit de boisements, bosquets, arbres isolés ou autres ensembles à forte identité paysagère, qui composent la trame verte sur le territoire et participent à la qualité des espaces urbanisés comme poumons verts.

Emprise au sol (article R.420-1 du code de l'urbanisme) : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprises publiques : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, aires de stationnement publiques, voies ferroviaires ...

Energies renouvelables : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

Équipements techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

Espaces libres : Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : 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. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre

la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale : La façade principale est celle comportant l'entrée principale, habituellement orientée vers le domaine public.

Faîtage : point le plus haut de la toiture.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

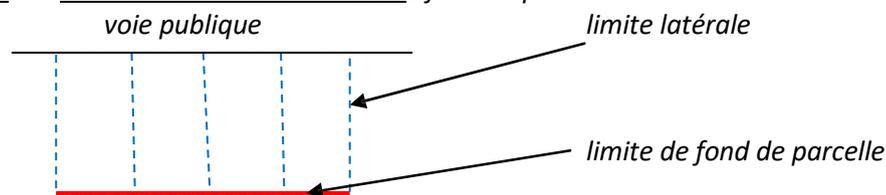
Habitation légère de loisirs (HLL) (article R.111-37 du code de l'urbanisme) : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Les règles du PLU peuvent préciser le calcul de la hauteur.

Impasse : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limites séparatives = limites latérales et limites de fond de parcelle



Lotissement / opération groupée : toute opération soumise à permis d'aménager (d'au moins 5 lots) permis groupé valant ou non division ou menée dans une ZAC.

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

Plancher : Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PPRL* : Plan de Prévention des Risques Littoraux

Résidence mobile de loisirs (RML ou mobil-home) : Les résidences mobiles de loisirs sont des

véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (R.111-41 du code de l'urbanisme).

Retrait : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

Rez-de-Chaussée : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

Salorge : bâtiment ou est entreposé le sel avant sa commercialisation. Les greniers à sel ou salorges sont ici nommés magasins. Les plus anciens sont en pierre. Ils ont parfois des contreforts qui permet aux murs de résister à la pression du sel, souvent entassé jusqu'aux fermes de la charpente. Les bâtiments plus récents sont en bois. Les parois de bardages goudronnés sont inclinées pour des raisons identiques.

Sol ou terrain naturel : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

Unité foncière : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain d'assiette : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Toiture terrasse : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

Voie : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. Article R110-2 du code de la route.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

Voie ouverte au public :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Zones techniques : aires de livraison, aires de stockage, aires de travail extérieur (exemple aires de concassage).