



PLU

Plan Local d'Urbanisme Commune de L'Île aux Moines

Modification n°1 Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du : 2 février 2023

Le Maire,
Philippe LE PÉRIROT



SOMMAIRE

	<i>Page</i>
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES URBAINES	15
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua	17
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub.....	23
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	31
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uv.....	35
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	39
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU	41
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU	49
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	53
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....	55
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	63
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....	65
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nip.....	73
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nvc	77

**TITRE I -
DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **L'ILE AUX MOINES**.

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

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en date du 12 septembre 2003
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir : la commune étant intégralement situé dans le périmètre d'un site inscrit, le permis de démolir s'applique sur l'ensemble du territoire.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

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

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

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

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

4. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

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

5. DEFINITIONS

a. Hauteur maximale

■ Dispositions générales du règlement : définition de la hauteur

❖ Hauteur maximale:

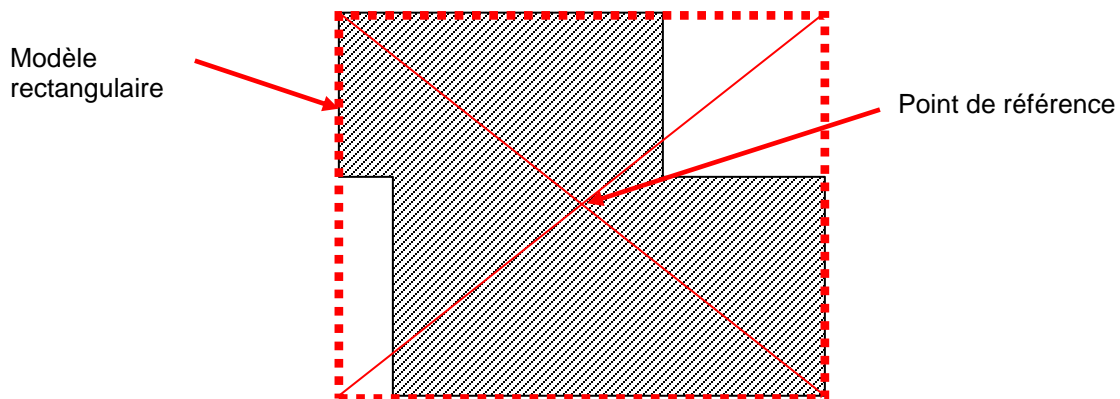
La hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement des différentes zones est calculée à partir d'un « point de référence » et pour des hauteurs définies comme suit :

1. Point de référence pour le calcul des hauteurs :

Le point de référence est défini comme le centre de l'emprise du « modèle » dans lequel s'inscrit la construction. La hauteur au point de référence est celle relevée au niveau du sol naturel avant travaux.

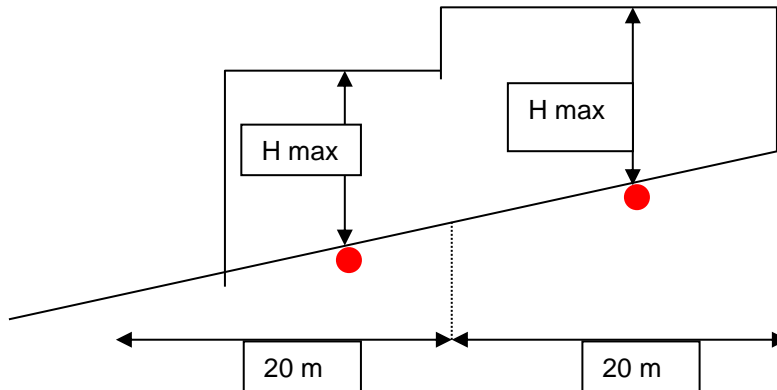
Le « modèle » est de forme rectangulaire et doit recouvrir l'ensemble de la construction

Le schéma ci-après illustre la définition du « modèle » et du point de référence :



Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçon de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma suivant :



Cette largeur maximale de 20m ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes.

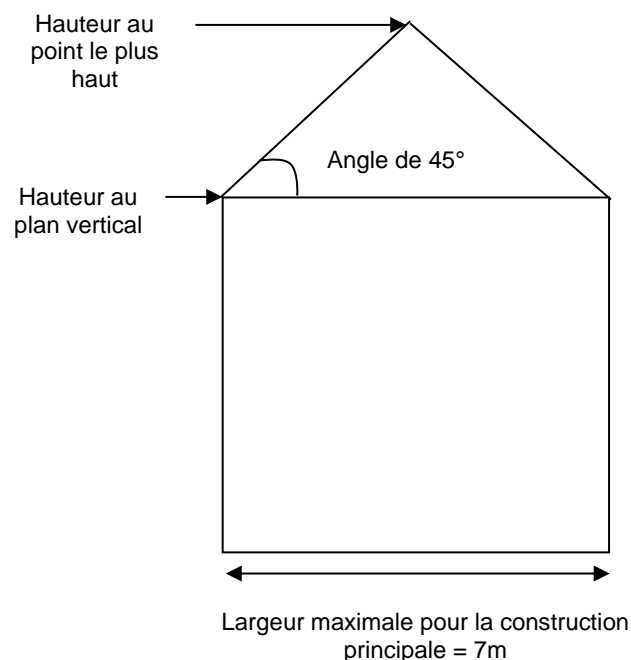
Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

2. Définition de la hauteur :

La hauteur maximale de toute partie de la construction est définie dans le cadre d'un gabarit de volumétrie composé comme suit :

- une hauteur au plan vertical de façade (la façade référence étant la façade la plus longue),
- une hauteur au « point le plus haut » calculé sur la base d'un angle de 45° par rapport à l'horizontale du sommet du plan vertical.

Le bâtiment doit ainsi s'inscrire en totalité dans la volumétrie définie et ce quel que soit sa forme architecturale (attique, toitures différentes, ...)



Des ouvrages indispensables de faible emprise (lucarne, acrotère, garde-corps, éléments de ventilation, machinerie d'ascenseur, cage d'escalier) ne seront pas tenus par la règle de retrait dans le gabarit ci-dessus défini. Cette disposition ne permet pas à ces ouvrages de faible emprise d'excéder la hauteur maximale autorisée au point le plus haut sauf obligation technique justifiée.

b. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- ❖ **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

- ❖ **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

c. Limites séparatives :

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle

d. Dépendance, abri de jardin :

Une dépendance est une construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

L'abri de jardin, qui doit présenter une surface maximale de 15 m², est une construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'hébergement, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

e. Emprise au sol

Elle relève de l'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.

f. Coefficient d'occupation des sols

C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

g. Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

h. Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé, permis valant division ou menée dans le cadre d'une ZAC.

6. OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

7. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

❖ Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531,14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement
- Article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

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

8. ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier notamment pour les massifs de plus de 2,5 ha. Il en va de même pour les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.
- Tous travaux de terrassement, plantations, coupes de bois et débroussaillages ou de débardage lié à l'entretien des espaces boisés devra être préalablement soumis pour information au service régional de l'archéologie ». « Obligation pour les maîtres d'ouvrage des travaux, de déclarer au même service toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée au cours de ces travaux, conformément aux dispositions de l'article L531-14 à L531-16 du code du patrimoine.

9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

- Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :
 - Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi.

Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.
Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.
 - Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme.
- Dans les zones où sont repérés des établissements classés :
 - Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

10. CLOTURES

En application du R. 421-12, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable dès lors que la commune est située dans le périmètre du site inscrit du Golfe du Morbihan.

11. PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à autorisation préalable en application de l'article R 421-28, le territoire communal étant situé dans le périmètre du site inscrit du Golfe du Morbihan.

12. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

13. STATIONNEMENT DES CARAVANES

Par délibération du Conseil Municipal en date du 3/09/1981, le stationnement des caravanes est interdit sur l'ensemble du territoire communal

14. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».

15. SUBMERSION MARINE

La carte de zone basse représentant les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennale augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer.

En application des articles L 121-1 et R 111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme. Les secteurs soumis au risque de submersion marine selon l'aléa centennal + 60 cm sont reportées sur le plan de zonage ainsi qu'en annexes du PLU.

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du code de l'urbanisme précise que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la sécurité publique du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sols régies par le Code de l'urbanisme.

La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 et les plans de détails sont annexés au PLU.

16. ZONES HUMIDES

Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides identifiées sur le plan de zonage, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.

A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

17. CONES DE VUE

Les constructions et installations situées dans les cônes de vue identifiés au plan de zonage doivent respecter les dispositions suivantes :

- Cône de vue 1 : Les constructions et extensions de construction ne doivent pas dépasser la hauteur des bâtiments existants dans l'emprise du cône de vue définie au plan de zonage. Le Permis de Construire et/ou la Déclaration Préalable devra préciser la hauteur de ces bâtiments situés dans le cône de vue.
- Cône de vue 2 : Les constructions et extensions de constructions ainsi que les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur relevée au niveau de la rue de l'Eglise, au point d'origine du cône de vue.
- Autres cônes de vue : Aucune construction ou extension de construction n'est autorisée dans l'emprise des cônes de vue

Par ailleurs, la végétation située dans l'emprise des cônes de vue définie au plan de zonage devra être entretenue de manière à maintenir les perceptions visuelles existantes depuis l'origine du cône de vue.

**TITRE II -
DISPOSITIONS APPLICABLES
URBAINES**

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

- **Uaa** correspondant au centre ancien de l'agglomération.
- **Uab** correspondant au secteur ancien de Kergonan.

Si le terrain est concerné par le risque de submersion marine, il convient de se référer au point 16 des dispositions générales.

Pour les linéaires commerciaux, il convient de se référer à l'annexe 4 du règlement écrit.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs.
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.
- Le changement de destination des locaux à usage de commerce situés sur les voies identifiées en annexe 4 du règlement est interdit.

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les opérations de plus de 5 logements ou 5 lots devront prévoir la réalisation de logements locatifs sociaux dans les conditions suivantes :
 - Pour du logement collectif ou intermédiaire : 13% minimum de la surface de plancher doit être destiné à du logement locatif social avec un minimum de 100 m² dédiés.
 - Dans les lotissements : 20% minimum des lots des opérations de plus de 5 lots doivent être dédiés à du logement locatif social avec un minimum de 100 m² de surface de plancher au total (le nombre de lot sera défini par arrondi à la valeur supérieure).

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I - 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.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

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

II - Electricité et téléphone

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

III - Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement collectif.
- Hors du périmètre du zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site. Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en mobilisant des solutions fondées sur la nature.
- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.
- Le porteur de projet devra se référer aux annexes du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par des éléments architecturaux ou de clôture et que soit respecté la typologie urbaine existante.

Des constructions peuvent être autorisées en retrait dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière d'un front bâti existant créant la continuité bâtie sur la voie (ex : ces des implantations en second rideau ou de dépendances)

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

- Les constructions doivent être implantées au minimum sur une limite séparative.
- Lorsqu'elles ne sont pas en limite, les constructions peuvent être implantées à une distance minimale de 1 m de cette limite et à condition que soit assurée la continuité du bâti en bordure de voie.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

Sans objet

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **En secteur Uaa** : Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.
- **En secteur Uab** : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée conformément à la notion de gabarit définie à l'article 5 des dispositions générales au plan vertical et au point le plus haut est fixée comme suit

Secteur	Hauteur au plan vertical	Hauteur au point le plus haut
---------	--------------------------	-------------------------------

Uaa et Uab	6 m	9,5 m
Dépendances Secteurs Ua	3 m	6 m

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions de maisons individuelles, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel avant terrassement sous l'emprise de la construction projetée.
- La hauteur des constructions et installations située dans l'emprise des cônes de vue identifiés au plan de zonage devra respecter l'article 17 des dispositions générales du présent règlement

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

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Conformément au R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
 - Les annexes n° 1, 2 et 3 jointes au présent règlement traitent de l'aspect des constructions et exposent les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration des projets.
 - Dispositions particulières :
 - le bardage en ardoise est interdit,
 - les toits en tuiles sont interdits,
 - Les constructions principales seront composées avec une toiture à deux versants d'une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement urbain et paysager
 - les châssis de toit seront encastrés,
 - Dans le cas d'installations sur des constructions nouvelles, les panneaux solaires seront encastrés. Dans le cas d'installations sur des constructions existantes pour lesquelles il n'est pas souhaitable de modifier la toiture, l'impact visuel des panneaux solaires devra être minime.
 - la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures :

- Hauteur :

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 1,80 mètre en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot ou en continuité des clôtures existantes

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Composition:

- Hors création d'accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murets de pierre, talus et haies bocagères, doivent impérativement être conservées et entretenues, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.
- En limite de zones A et N, en dehors des murets de pierre existants à conserver, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère doublée ou non d'un grillage implantés à l'intérieur de la propriété par rapport à la haie.
- En dehors des dispositions précédentes, les clôtures pourront être constituées par :
 - Une haie végétale doublée ou non d'un grillage
 - Les haies végétales seront plantées d'arbustes de hauteur réduite et d'essences locales qui nécessiteront des coupes moins fréquentes et produiront moins de déchets. Ne sont pas autorisées les essences suivantes : Eléagnus, Oléaria, Thuyas, Cupressus ou autres résineux non cités.
 - Un muret ou un mur en pierres de pays ou en béton ou en parpaing enduit, sans baguette d'angle, avec une finition talochée de hauteur comprise entre à 0,50 mètre et 1 mètre, pouvant être évidé pour être fleuri. Le muret ou mur pourra être éventuellement rehaussé jusqu'à 1,50 mètre par :
 - ✓ Une grille
 - ✓ Un grillage
 - ✓ Des lices ou barreaudages bois
 - Un grillage sur poteaux métalliques ou poteaux en bois
 - Des ganivelles

Tout autre type de clôture est interdit.

- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.
- Du fait du relief relativement important sur l'île, en cas de pente de terrain importante (>5%), la clôture devra suivre la pente du terrain afin de limiter les redents dans la conception des clôtures. Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises si la sécurité le nécessite (visibilité) ou suivant le contexte avoisinant.

Portails :

Les portails seront constitués :

- en lames de bois ajourées ou non
- en ferronnerie ou en métal ajouré
- en lames d'aluminium ajourées

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- Pour les opérations de plus de 5 logements ou 5 lots, il devra être prévu un abri spécifique pour le stationnement des deux roues en prévoyant 1,5 m² de surface par logement. L'espace doit être couvert, éclairé et accessible facilement.

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

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Sans objet

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

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

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

La zone **Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- **Uba** : secteur d'extension urbaine en périphérie du centre bourg de l'île aux Moines
- **Ubb** : secteur d'extension urbaine à densité moyenne en limite d'agglomération de l'île aux Moines
- **Ubc** : secteur d'extension urbaine de densité plus faible
- **Ubh** : secteur urbanisé identifié hors agglomération qui comprend **un sous-secteur Ubhr** correspondant aux cœurs des secteurs urbanisés.

Si le terrain est concerné par le risque de submersion marine, il convient de se référer au point 16 des dispositions générales.

Pour les linéaires commerciaux, il convient de se référer à l'annexe 4 du règlement écrit.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

En secteurs **Ub** :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs.
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Les opérations d'ensemble sous réserve de s'intégrer à leur contexte architectural, urbain et paysager
- Les opérations de plus de 5 logements ou 5 lots devront prévoir la réalisation de logements locatifs sociaux dans les conditions suivantes :

- Pour du logement collectif ou intermédiaire : 13% minimum de la surface de plancher doit être destiné à du logement locatif social avec un minimum de 100 m² dédiés.
- Dans les lotissements : 20% minimum des lots des opérations de plus de 5 lots doivent être dédiés à du logement locatif social avec un minimum de 100 m² de surface de plancher au total (le nombre de lot sera défini par arrondi à la valeur supérieure).

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

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

II - Électricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III - Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site. Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en mobilisant des solutions fondées sur la nature.
- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.
- Le porteur de projet devra se référer aux annexes du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou en retrait de 2 mètres minimum.

Les équipements publics doivent être implantés en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou en retrait de 0,5 mètres minimum..

- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- l'extension des constructions existantes ne respectant pas les marges de recul ci-dessus définies, peuvent être autorisés avec un recul identique à celui de la construction existante.
- Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

- Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 1 mètre minimum de cette limite.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, cette disposition s'applique à chaque lot.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

SECTEURS	C.E.S. en %
Uba	30%
Ubb	25%
Ubc	20%
Ubh	10%
Ubhr	75%

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée conformément à la notion de gabarit définie à l'article 5 des dispositions générales au plan vertical et au point le plus haut est fixée comme suit

Secteurs	Hauteur au plan vertical	Hauteur au point le plus haut
Uba - Ubb - Ubc - Ubh	3,5 m	7 m
Ubhr	6 m	9,5 m
Dépendances secteurs Ub	3 m	6 m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

- Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouter.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur des constructions et installations situées dans l'emprise des cônes de vue identifiés au plan de zonage, devra respecter l'article 17 des dispositions générales du présent règlement.

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

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Conformément au R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Les annexes n° 1, 2 et 3 jointes au présent règlement traitent de l'aspect des constructions et exposent les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration des projets.
- Dispositions particulières :
 - le bardage en ardoise est interdit,
 - les toits en tuiles sont interdits,
 - Les constructions principales seront composées avec une toiture à deux versants d'une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement urbain et paysager
 - les châssis de toit seront encastrés,
 - Dans le cas d'installations sur des constructions nouvelles, les panneaux solaires seront encastrés. Dans le cas d'installations sur des constructions existantes pour lesquelles il n'est pas souhaitable de modifier la toiture, l'impact visuel des panneaux solaires devra être minime.
 - la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures :

Hauteur :

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 1,80 mètre en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot ou en continuité des clôtures existantes

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Composition:

- Hors création d'accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murets de pierre, talus et haies bocagères, doivent impérativement être conservées et entretenues, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.
- En limite de zones A et N, en dehors des murets de pierre existants à conserver, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère doublée ou non d'un grillage implantés à l'intérieur de la propriété par rapport à la haie.
- En dehors des dispositions précédentes, les clôtures pourront être constituées par :
 - Une haie végétale doublée ou non d'un grillage. Les haies végétales seront plantées d'arbustes de hauteur réduite et d'essences locales qui nécessiteront des coupes moins fréquentes et produiront moins de déchets. Ne sont pas autorisées les essences suivantes : Eléagnus, Oléaria, Thuyas, Cupressus ou autres résineux non cités.
 - Un muret ou un mur en pierres de pays ou en béton ou en parpaing enduit, sans baguette d'angle, avec une finition talochée de hauteur comprise entre à 0,50 mètre et 1 mètre, pouvant être évidé pour être fleuri. Le muret ou mur pourra être éventuellement rehaussé jusqu'à 1,50 mètre par :
 - ✓ Une grille

- ✓ Un grillage
- ✓ Des lices ou barreaudages bois
- Un grillage sur poteaux métalliques ou poteaux en bois
- Des ganivelles

Tout autre type de clôture est interdit.

- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.
- Du fait du relief relativement important sur l'île, en cas de pente de terrain importante (>5%), la clôture devra suivre la pente du terrain afin de limiter les redents dans la conception des clôtures. Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises si la sécurité le nécessite (visibilité) ou suivant le contexte avoisinant.

Portails :

Les portails seront constitués :

- en lames de bois ajourées ou non
- en ferronnerie ou en métal ajouré
- en lames d'aluminium ajourées

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- Pour les opérations de plus de 5 logements ou 5 lots, il devra être prévu un abri spécifique pour le stationnement des deux roues en prévoyant 1,5 m² de surface par logement. L'espace doit être couvert, éclairé et accessible facilement.

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

- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les murets existants en pierre doivent être conservés et entretenus, seuls la création d'accès peut être autorisée.
- Dans toute opération d'aménagement d'ensemble, les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.
Ils devront :
 - être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents
 Et pourront :
 - être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

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

Sans objet

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

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

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Uia** destinés aux activités de caractère professionnel, de bureaux, et d'activités artisanales,
- **Uiac** destinés aux activités commerciales et de services
- **Uip** destinés aux activités portuaires et maritimes,

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

- les constructions à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs.
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

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

- **En secteurs Uia et Uip**, les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- **En secteur Uip**, les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

I - 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.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :
 - soit directement,

- soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons.

ARTICLE U*i* 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

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

II - Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III - Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, pourra être imposée la mise en place d'aménagements permettant d'assurer un prétraitement (débourdeurs, séparateurs à hydrocarbures, ...) des eaux de ruissellement liées aux aires d'avitaillement ou de lavage, de manœuvre de poids lourds, ... Ces équipements devront être disposés avant rejet au réseau communal ou sur les propriétés concernées.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site. Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en mobilisant des solutions fondées sur la nature.
- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.
- Le porteur de projet devra se référer aux annexes du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE U*i* 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En secteur Uia, les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou avec un retrait minimum de 0,5 m de la limite d'emprise publique.

En secteur Uip, les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou avec un retrait de 0,5 m minimum de cette limite.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

En secteur Uia, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 2,5 m minimum de cette limite. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'intérêt public ou collectif qui pourront être implantés en limite ou avec un retrait minimum de 0,5 m de la limite.

En secteur Uip, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 0,5 m minimum de cette limite.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

Sans objet

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uia, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale d'un projet d'aménagement.

En secteur Uip, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **En secteur Uia**

La notion de gabarit définie à l'article 5 des dispositions générales ne s'applique pas ici : la hauteur des constructions est fixée à 11 mètres au maximum.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

- **En secteur Uip**, il n'est pas fixé de hauteur de construction.

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Conformément au R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ui15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

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

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U_ℓ

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

La zone U_ℓ est destinée aux activités, installations et équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U_ℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

- les constructions à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

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

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt public ou collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE U_ℓ 3 - VOIRIE ET ACCES

I - 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.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables ou les sentiers piétons.

ARTICLE U_ℓ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

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

II - Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III - Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, pourra être imposée la mise en place d'aménagements permettant d'assurer un prétraitement (débourdeurs, séparateurs à hydrocarbures, ...) des eaux de ruissellement liées aux aires d'avitaillement ou de lavage, de manœuvre de poids lourds, ... Ces équipements devront être disposés avant rejet au réseau communal ou sur les propriétés concernées.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site. Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en mobilisant des solutions fondées sur la nature.
- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.
- Le porteur de projet devra se référer aux annexes du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE U/ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions seront en limite des voies ou en retrait de 0,5 mètre minimum.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

ARTICLE U/ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de 0,5 mètre minimum de cette limite.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

Sans objet

ARTICLE U/ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE U/ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE U/ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Conformément au R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Les annexes n° 1, 2 et 3 jointes au présent règlement traitent de l'aspect des constructions et exposent les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration des projets.

ARTICLE U/ 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE U/ 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE U / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE U / 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE U / 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Sans Objet

TITRE III -
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU comportent différents secteurs : les secteurs 1 AU affectés à de l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux équipements d'intérêt public ou collectif. Ils comprennent le sous-secteur « **1 AUa** » correspondant à la zone à urbaniser située au Nord de la mairie et accessible par la rue de la Mairie, les sous-secteurs « **1 AUb** » correspondant aux secteurs à urbaniser situés sur le secteur du Vieux Moulin et de la Chapelle.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U. Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1 AU :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs.
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la construction principale.

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

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de dépendances sous réserve que :
 - ces opérations soient situées sur la même unité foncière que les constructions préexistantes
 - cela ne compromette pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

- L'emprise au sol totale de l'extension et des dépendances n'excède pas, au total, 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

- L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. Elles doivent s'intégrer au contexte architectural, urbain et paysager. Dans ce cadre, seules les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant au minimum 5 lots sont autorisées. Des exceptions pourront éventuellement être autorisées pour l'urbanisation de terrains constituant des reliquats d'un secteur AU suite à l'aménagement partiel de ce secteur et dont l'emprise ne permettrait pas de satisfaire à cette exigence.
- Les opérations de plus de 5 logements ou 5 lots devront prévoir la réalisation de logements locatifs sociaux dans les conditions suivantes :
 - Pour du logement collectif ou intermédiaire : 13% minimum de la surface de plancher doit être destiné à du logement locatif social avec un minimum de 100 m² dédiés.
 - Dans les lotissements : 20% minimum des lots des opérations de plus de 5 lots doivent être dédiés à du logement locatif social avec un minimum de 100 m² de surface de plancher au total (le nombre de lot sera défini par arrondi à la valeur supérieure).

ARTICLE 1 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

I - 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 circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables ou les sentiers piétons
- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité - téléphone

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

Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site. Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en mobilisant des solutions fondées sur la nature.
- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'événements pluvieux exceptionnels.
- Le porteur de projet devra se référer aux annexes du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou en retrait de 2 mètres minimum.
Les équipements publics doivent être implantés en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou en retrait de 0,5 mètres minimum..

- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

- Les constructions principales doivent s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum de cette limite.
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, cette disposition s'applique à chaque lot.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

Sans objet

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder
 - 50% dans le secteur 1 AUa
 - 30 % dans les secteurs 1 AUb

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée conformément à la notion de gabarit définie à l'article 5 des dispositions générales au plan vertical et au point le plus haut est fixée comme suit

SECTEUR	Hauteur au plan vertical	Hauteur au point le plus haut
1AUa et 1 AUb	3,50 mètres	7 mètres
Dépendances secteurs 1AU	3 mètres	6 mètres

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

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

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Conformément au R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Les annexes n° 1, 2 et 3 jointes au présent règlement traitent de l'aspect des constructions et exposent les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration des projets.
- Dispositions particulières :
 - le bardage en ardoise est interdit,
 - les toits en tuiles sont interdits,
 - Les constructions principales seront composées avec une toiture à deux versants d'une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement urbain et paysager
 - les châssis de toit seront encastrés,
 - Dans le cas d'installations sur des constructions nouvelles, les panneaux solaires seront encastrés. Dans le cas d'installations sur des constructions existantes pour lesquelles il n'est pas souhaitable de modifier la toiture, l'impact visuel des panneaux solaires devra être minime.
 - la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures :

Hauteur :

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 1,80 mètre en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot ou en continuité des clôtures existantes

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Composition:

- Hors création d'accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murets de pierre, talus et haies bocagères, doivent impérativement être conservées et entretenues, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.
- En limite de zones A et N, en dehors des murets de pierre existants à conserver, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère doublée ou non d'un grillage implantés à l'intérieur de la propriété par rapport à la haie.
- En dehors des dispositions précédentes, les clôtures pourront être constituées par :
 - Une haie végétale doublée ou non d'un grillage. Les haies végétales seront plantées d'arbustes de hauteur réduite et d'essences locales qui nécessiteront des coupes moins fréquentes et produiront moins de déchets. Ne sont pas autorisées les essences suivantes : Eléagnus, Oléaria, Thuyas, Cupressus ou autres résineux non cités.
 - Un muret ou un mur en pierres de pays ou en béton ou en parpaing enduit, sans baguette d'angle, avec une finition talochée de hauteur comprise entre à 0,50 mètre et 1 mètre, pouvant être évidé pour être fleuri. Le muret ou mur pourra être éventuellement rehaussé jusqu'à 1,50 mètre par :

- ✓ Une grille
- ✓ Un grillage
- ✓ Des lices ou barreaudages bois
- Un grillage sur poteaux métalliques ou poteaux en bois
- Des ganivelles

Tout autre type de clôture est interdit.

- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.
- Du fait du relief relativement important sur l'île, en cas de pente de terrain importante (>5%), la clôture devra suivre la pente du terrain afin de limiter les redents dans la conception des clôtures. Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises si la sécurité le nécessite (visibilité) ou suivant le contexte avoisinant.

Portails :

Les portails seront constitués :

- en lames de bois ajourées ou non
- en ferronnerie ou en métal ajouré
- en lames d'aluminium ajourées

ARTICLE 1 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

- Pour les opérations de plus de 5 logements ou 5 lots, il devra être prévu un abri spécifique pour le stationnement des deux roues en prévoyant 1,5 m² de surface par logement. L'espace doit être couvert, éclairé et accessible facilement.

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

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Dans toute opération d'aménagement d'ensemble, les espaces paysagers communs doivent participer à la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront :
 - être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents

Et pourront :

- être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
 - intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.
- Les espaces verts identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Sans objet.

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions sur le réseau de fibre optique.

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

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

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

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

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

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de dépendances sous réserve que :
 - ces opérations soient situées sur la même unité foncière que les constructions préexistantes
 - cela ne compromette pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
 - L'emprise au sol totale de l'extension et des dépendances n'excèdent pas, au total, 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLE 2 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou en retrait de 2 mètres minimum.
Cette règle ne s'applique aux constructions principales implantées sur une parcelle située à l'arrière de parcelles bâties par rapport à la voie qui la dessert.
Les équipements publics doivent être implantés en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou en retrait de 0,5 mètres minimum..
- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

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

- Les constructions principales doivent s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum de cette limite.
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, cette disposition s'applique à chaque lot.

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

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au plan vertical, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Conformément au R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

- Les annexes n° 1, 2 et 3 jointes au présent règlement traitent de l'aspect des constructions et exposent les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration des projets.
 - Dispositions particulières :
 - le bardage en ardoise est interdit,
 - les toits en tuiles sont interdits,
 - Les constructions principales seront composées avec une toiture à deux versants d'une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement urbain et paysager
 - les châssis de toit seront encastrés,
 - Dans le cas d'installations sur des constructions nouvelles, les panneaux solaires seront encastrés. Dans le cas d'installations sur des constructions existantes pour lesquelles il n'est pas souhaitable de modifier la toiture, l'impact visuel des panneaux solaires devra être minimale.
 - la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures :

Hauteur :

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 1,80 mètre en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot ou en continuité des clôtures existantes

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Composition:

- Hors création d'accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murets de pierre, talus et haies bocagères, doivent impérativement être conservées et entretenues, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.
- En limite de zones A et N, en dehors des murets de pierre existants à conserver, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère doublée ou non d'un grillage implantés à l'intérieur de la propriété par rapport à la haie.
- En dehors des dispositions précédentes, les clôtures pourront être constituées par :
 - Une haie végétale doublée ou non d'un grillage. Les haies végétales seront plantées d'arbustes de hauteur réduite et d'essences locales qui nécessiteront des coupes moins fréquentes et produiront moins de déchets. Ne sont pas autorisées les essences suivantes : Eléagnus, Oléaria, Thuyas, Cupressus ou autres résineux non cités.
 - Un muret ou un mur en pierres de pays ou en béton ou en parpaing enduit, sans baguette d'angle, avec une finition talochée de hauteur comprise entre à 0,50 mètre et 1 mètre, pouvant être évidé pour être fleuri. Le muret ou mur pourra être éventuellement rehaussé jusqu'à 1,50 mètre par :
 - ✓ Une grille
 - ✓ Un grillage
 - ✓ Des lices ou barreaudages bois
 - Un grillage sur poteaux métalliques ou poteaux en bois
 - Des ganivelles

Tout autre type de clôture est interdit.

- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.
- Du fait du relief relativement important sur l'île, en cas de pente de terrain importante (>5%), la clôture devra suivre la pente du terrain afin de limiter les redents dans la conception des clôtures.

Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises si la sécurité le nécessite (visibilité) ou suivant le contexte avoisinant.

Portails :

Les portails seront constitués :

- en lames de bois ajourées ou non
- en ferronnerie ou en métal ajouré
- en lames d'aluminium ajourées

ARTICLE 2 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 2 AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

Elle comprend les secteurs :

- **Ac** situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles,
- **Ao** situés sur le domaine public maritime ou fluvial et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...),

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs,

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.
- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire aux exploitations agricoles et aquacoles ou du sous-sol.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

En secteur Ac et en sous-secteur Ao :

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

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

I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteur A :

- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Tous les secteurs agricoles de la commune étant situés en espaces proches du rivage, seules les activités compatibles avec l'habitat y sont autorisées

En secteurs Ac :

- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Un local de permanence intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction. Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
 - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

En secteur Ao :

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

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

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

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II - Electricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III - Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole 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, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou en retrait de 2 mètres minimum.
Les équipements publics doivent être implantés en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ou en retrait de 0,5 mètres minimum..
- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**En secteur A :**

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, N°. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).
- Les autres constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum de cette limite.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

En secteurs Ac et secteur Ao

- Les constructions principales doivent s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 3 mètres minimum de cette limite.
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**En secteur A :**

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

En secteurs Ac et Ao :

- La hauteur maximale des constructions, mesurée conformément à la notion de gabarit définie à l'article 5 des dispositions générales au plan vertical et au point le plus haut est fixée comme suit

SECTEUR	Hauteur au plan vertical	Hauteur au point le plus haut
Ac	3,50 mètres	7 mètres

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Conformément au R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
 - Les annexes n° 1, 2 et 3 jointes au présent règlement traitent de l'aspect des constructions et exposent les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration des projets.
 - Dispositions particulières :
 - le bardage en ardoise est interdit,
 - les toits en tuiles sont interdits,
 - Les constructions principales à usage de logement seront composées avec une toiture à deux versants d'une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement urbain et paysager
 - les châssis de toit seront encastrés,
 - Dans le cas d'installations sur des constructions nouvelles, les panneaux solaires seront encastrés. Dans le cas d'installations sur des constructions existantes pour lesquelles il n'est pas souhaitable de modifier la toiture, l'impact visuel des panneaux solaires devra être minimale.
 - la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures :

Les clôtures nécessaires aux activités professionnelles agricoles et aquacoles ne sont pas réglementées. Pour les autres cas, il convient de respecter les dispositions suivantes :

Hauteur :

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 2 mètres en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot ou en continuité des clôtures existantes

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Composition:

- Hors création d'accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murets de pierre, talus et haies bocagères, doivent impérativement être conservées et entretenues, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.
- En limite de zones A et N, en dehors des murets de pierre existants à conserver, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère éventuellement doublée d'un grillage implantés à l'intérieur de la propriété par rapport à la haie.
- En dehors des dispositions précédentes, les clôtures pourront être constituées par :
 - Une haie végétale doublée ou non d'un grillage simple sur poteaux métalliques intégré à la haie
 - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8m complété ou non par un grillage ou une haie dans la limite des hauteurs maximales autorisées

Tout autre type de clôture est interdit

- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles et aquacoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Sans objet

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 16 des dispositions générales.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Ils comprennent des constructions dispersées au sein d'espaces dont la composante principale est naturelle.
- **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme). Ces secteurs intègrent les zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire réalisée par la commune.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.
- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En secteur Na :

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N 2,
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

En secteur Nds :

- Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - création de plans d'eau,
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - remblaiement ou comblement de zones humides,

Sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2 ainsi que :

- la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
 - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
 - les clôtures non conformes aux prescriptions édictées à l'article N 11.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N 2.
 - Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
 - L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

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

En secteur Na:

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à des services publics ou à l'assainissement des eaux usées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - Si le bâtiment se situe hors bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage.
 - Si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et de la mise en valeur du bâtiment,
- L'extension mesurée des constructions existantes implantées dans la zone Na ou en limite de cette zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone est autorisée sous les réserves suivantes :
 - L'emprise au sol totale de l'extension ne doit pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol. Ces limites ne s'appliquent pas dès lors que l'extension se fait par changement de destination d'un bâtiment accolé présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu.
 - L'extension doit se faire en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, et pour les constructions implantées en front de mer, l'extension ne doit pas se faire en direction de la mer.
 - L'extension ne doit pas créer de logement nouveau

En secteur Nds,

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- L'aménagement dans le volume existant des constructions
- Le changement de destination :
 - Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant
Des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
 - Dans la bande des 100 mètres
Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les possibilités décrites à l'alinéa relatif au changement de destination ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la sécurité maritime et aérienne,
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - au fonctionnement des aérodromes,
 - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 - lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement (article R 146-2 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
- c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- e. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :

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

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II - Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III - Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

En secteur Na :

La réalisation de systèmes d'assainissement individuel est autorisée pour les constructions existantes.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées en limite ou à 2 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.
- l'extension des constructions existantes ne respectant pas les marges de recul ci-dessus définies, peuvent être autorisés en respectant les reculs définis ci-dessus ou avec un recul identique à celui de la construction existante.
- Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

- Les constructions principales doivent s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum de cette limite.

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**En secteur Na :**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical, au point le plus haut, ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur des constructions et installations située dans l'emprise des cônes de vue identifiés au plan de zonage devra respecter l'article 17 des dispositions générales du présent règlement

En secteur Nds :

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faitage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

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

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Conformément au R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Les annexes n° 1, 2 et 3 jointes au présent règlement traitent de l'aspect des constructions et exposent les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration des projets..
- Dispositions particulières :
 - le bardage en ardoise est interdit,
 - les toits en tuiles sont interdits,
 - Les constructions principales seront composées avec une toiture à deux versants d'une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement urbain et paysager
 - les châssis de toit seront encastrés,
 - Dans le cas d'installations sur des constructions nouvelles, les panneaux solaires seront encastrés. Dans le cas d'installations sur des constructions existantes pour lesquelles il n'est pas souhaitable de modifier la toiture, l'impact visuel des panneaux solaires devra être minime.
 - la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures :

Hauteur :

Les clôtures ne devront pas excéder :

- 1,50 mètre en limite d'emprise publique,
- 2 mètres en limite séparative et pour les piliers et portails d'accès au lot ou en continuité des clôtures existantes

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les clôtures liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Composition :

- Hors création d'accès, les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murets de pierre, talus et haies bocagères, doivent impérativement être conservées et entretenues, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques comme éléments du paysage.

- En limite de zones A et N, en dehors des murets de pierre existants à conserver, seules sont autorisées les clôtures constituées par une haie bocagère éventuellement doublée d'un grillage implantés à l'intérieur de la propriété par rapport à la haie.
- En dehors des dispositions précédentes, les clôtures pourront être constituées par :
 - Une haie végétale doublée ou non d'un grillage simple sur poteaux métalliques intégré à la haie
 - Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8m complété ou non par un grillage ou une haie dans la limite des hauteurs maximales autorisées

Tout autre type de clôture est interdit.

- Les clôtures pourront être refusées si elles ne s'intègrent pas dans leur environnement bâti et paysager.

III - Eléments de paysage :

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

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

En secteur Nds :

- Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :
- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs Na et Nds, pour l'application des dispositions de l'article Na2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Sans objet

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Sans objet

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nip

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

Le secteur Nip peut recevoir des constructions et installations destinées aux activités économiques portuaires et maritimes dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

ARTICLE Nip 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.
- Toutes les constructions et installations à l'exception des cas visés à l'article Nip 2,
- les constructions à usage d'habitation,

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée sous réserve qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes, portuaires ou nécessaires à leur mise aux normes et que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation. Les extensions autorisées ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir dépasser 100 m² au total.
- Les installations nécessaires à la mise aux normes des activités existantes sur le site

ARTICLE Nip 3 - VOIRIE ET ACCES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Nip 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

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

II - Electricité, téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III - Assainissement

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

ARTICLE Nip 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

- Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou en retrait de 2 m minimum de cette limite.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 0,5m minimum de cette limite.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

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

Sans objet.

ARTICLE Nip 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Nip 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au plan vertical, au point le plus haut, ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée

**ARTICLE Nip 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Conformément au R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et être composées uniquement par des haies végétales éventuellement doublés d'un grillage intégré à la haie.

ARTICLE Nip 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

**ARTICLE Nip 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE Nip 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Sans objet

**ARTICLE Nip 16 -OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES**

Sans objet

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nlc

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

La zone Nlc accueille des activités d'hébergement de camping

ARTICLE Nlc 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article Nlc 2,
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les piscines et les aires naturelles de stationnement,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE Nlc 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

ARTICLE N^{lc} 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II - Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III - Assainissement

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

ARTICLE N^{lc} 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE N^{lc} 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions admises doivent être implantées à l'alignement ou à 2 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

ARTICLE N^{lc} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur la construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

ARTICLE N^{lc} 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N^{lc} 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N^{lc} 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée conformément à la notion de gabarit définie à l'article 5 des dispositions générales au plan vertical et au point le plus haut est fixée comme suit

Secteur	Hauteur au plan vertical	Hauteur au point le plus haut
N ^{lc}	3,5 m	7 m

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N^{lc} 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Conformément au R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Les annexes n° 1, 2 et 3 jointes au présent règlement traitent de l'aspect des constructions et exposent les recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration des projets.
- Dispositions particulières :
 - le bardage en ardoise est interdit,
 - les toits en tuiles sont interdits,
 - les châssis de toit seront encastrés,
 - Dans le cas d'installations sur des constructions nouvelles, les panneaux solaires seront encastrés. Dans le cas d'installations sur des constructions existantes pour lesquelles il n'est pas souhaitable de modifier la toiture, l'impact visuel des panneaux solaires devra être minime.
 - la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser 1/3 du linéaire de toiture sur lequel elles sont implantées,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N°c 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N°c 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE N°c 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre

ARTICLE N°c 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N°c 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTONIQUES

Sans objet.