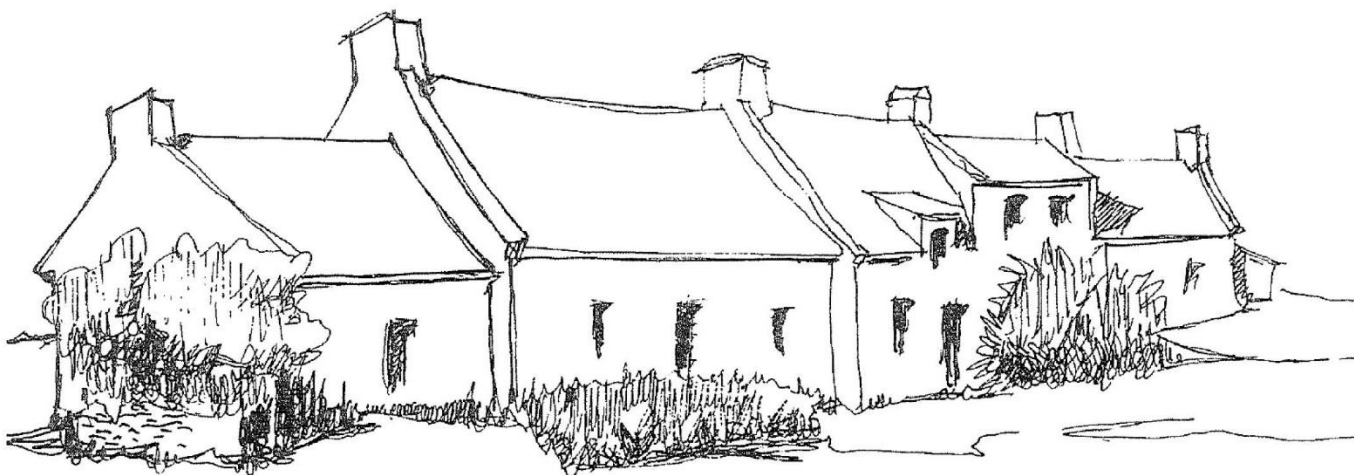


Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE BANGOR

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

RÈGLEMENT ÉCRIT



PIÈCE DU PLU

5

SOMMAIRE

1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
2. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME.....	6
3. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	7
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 : ZONE UA	9
CHAPITRE 2 : ZONE UB	26
CHAPITRE 3 : ZONE UC	44
CHAPITRE 4 : ZONE UL	59
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	68
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU	69
CHAPITRE 2 : ZONE 1AUL	85
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	94
CHAPITRE 1 : LA ZONE A	95
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	111
CHAPITRE 1 : LA ZONE N	112
<i>TITRE V - DISPOSITIONS PRÉCISANT DES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT DES</i>	
<i>DIFFÉRENTS ZONES.....</i>	<i>131</i>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, AU PAYSAGE, AUX	
RISQUES ET À LA LOI LITTORAL.....	132
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES	135
CHAPITRE N°3 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	136
CHAPITRE N°4 : REGLES RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES BÂTIMENTS	
AUTRES QUE L'HABITATION	139
<i>ANNEXES</i>	<i>142</i>

1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

_LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- Article R151-18 du Code de l'Urbanisme -

Les zones constituant les zones urbaines sont les suivantes :

_La zone UA correspond au bourg historique de Bangor et à celui de Kervilahouen, caractérisés par un bâti ancien dense et la présence d'équipements.

_La zone UB correspond aux extensions du bourg sous la forme d'un tissu pavillonnaire dense.

La zone UB comprend un sous-secteur :

- Le sous-secteur UBa correspond aux extensions pavillonnaires peu denses au sein de la commune de Bangor.

_La zone UC correspond aux entités urbaines de Bangor dont l'enjeu d'intégration avec la zone agricole et naturelle est primordial.

Suite à la promulgation de la loi Elan, seules les extensions limitées des constructions sont autorisées. La possibilité de réaliser des constructions nouvelles au sein des zones Uc est conditionnée à l'identification ultérieure et à la reconnaissance par le SCOT du Pays d'Auray.

_LES ZONES À URBANISER, qui correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée

à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

- Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -

Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

_LA ZONE 1AU correspond aux secteurs d'accueil des nouveaux logements dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble.

_LA ZONE 1AUL correspond au futur secteur d'équipements publics sportifs et de loisirs de Bangor.

_LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

La zone A comprend des sous-secteurs :

- > **Le secteur Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne ;
- > **Le secteur Ae** (STECAL) délimitant l'aérodrome de Belle-Ile en Mer ;
- > **Le secteur Ax** (STECAL) délimitant les activités économiques isolées.
- > **Le secteur Ac** délimitant les parties du territoire dédiées à l'exploitation des carrières.

_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

- Article R151-24 du Code de l'Urbanisme -

Elle comprend plusieurs secteurs :

- > **Le secteur Ns** délimitant les espaces naturels sensibles et les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- > **Le secteur Nz** délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne ;
- > **Le secteur NI** (STECAL) destiné à recevoir des campings isolés ;
- > **Le secteur Nla** (STECAL), secteur délimitant les établissements thalasso thérapeutiques.

- > **Le secteur Nx** (STECAL) qui correspond à un secteur où seules sont autorisées la réhabilitation et la restauration du bâti existant ;
- > **Le secteur Ne** (STECAL) destiné aux stations d'épuration et dispositifs de traitement associés ;
- > **Le secteur Nv** (STECAL) destiné à la déchetterie verte.

- > **Le secteur Na** dédié aux extensions limitées des constructions agricoles en site naturel.

2. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être **conforme au règlement écrit et graphique du PLU**.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être **compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables**.

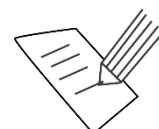
Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

TRAVAUX D'ÉDIFICATION DE CLÔTURES

L'édification de clôtures est soumise à **DÉCLARATION PRÉALABLE** pour l'ensemble du territoire de Bangor, conformément à la délibération.

3. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

La procédure à suivre pour toute demande d'urbanisme ou de projets de travaux est détaillée comme suit :



- ✓ Localiser la zone concernée par la demande d'urbanisme sur le plan de zonage (PIÈCE 4.2.)
- ✓ Lire les règles de ladite zone
- ✓ Lire les prescriptions spécifiques aux éléments graphiques (titre V du règlement PIÈCE 4.1.) si le terrain est concerné
- ✓ Dans toutes les situations, respecter les servitudes d'utilité publique qui peuvent s'appliquer sur le site (PIÈCE 6.1.)
- ✓ Si le terrain du projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, il faut se référer à la PIÈCE 3 du PLU et appliquer les dispositions en plus de celles du règlement.

Les illustrations du règlement ont uniquement une vocation pédagogique et d'illustration des différentes règles.

Les définitions des différents termes utilisés sont portées en annexes.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au bourg historique de Bangor et à celui de Kervilahouen, caractérisés par un bâti ancien dense et la présence d'équipements.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UA :

La création de la zone UA poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie du centre-bourg,
- Préserver les caractéristiques bâties liées aux formes urbaines anciennes,
- Permettre, tout en l'encadrant, la densification du centre pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UA 1.1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UA
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> — sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. 		
	Restauration	V
	Commerce de gros	V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> — sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. 		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> Seuls le changement de destination et l'extension des constructions existantes vers la destination d'entrepôt sont autorisés à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que la surface d'extension ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol. 	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines uniquement d'eau de mer et de forage ;
- Les garages : ils sont limités à 40m² d'emprise au sol et 4,50m de hauteur ;
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m² d'emprise au sol et 2,50m au faîtage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée accolée à l'habitation et/ou en limites séparatives. Celui-ci peut être en bois ou aspect bois.

L'édification de bâtiment annexe avant la réalisation de la construction principale est interdite.

ARTICLE UA 1.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toutes les opérations supérieures à 10 logements, 20% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies ;
- Soit en continuité des façades des constructions voisines ;
- Soit en retrait sous réserve que la continuité visuelle en limite de voie soit assurée par la mise en place d'élément de type mur, porche, portail et respecte la typologie urbaine existante.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Dans l'hypothèse où la construction est implantée en recul des limites séparatives, celle-ci devra respecter un recul minimum de 1,90 mètre.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

Dans la zone **UA**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- **6,50 mètres** à l'égout du toit ;
- **10 mètres** au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des dépendances inférieures à 40m² d'emprise au sol est fixée à 4,50 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.50 m.

2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Pour les extensions, la hauteur du bâtiment existant ne devra pas être dépassée ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

ARTICLE UA 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les objectifs des dispositions réglementaires ci-après sont :

- Préserver le patrimoine bâti ancien du centre bourg de Bangor ;
- Préserver l'architecture et les caractéristiques du bâti de Belle-île ;
- Préserver le caractère Bellillois tout en accompagnant l'implantation d'une architecture contemporaine et en encourageant l'innovation architecturale.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Dispositions générales

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

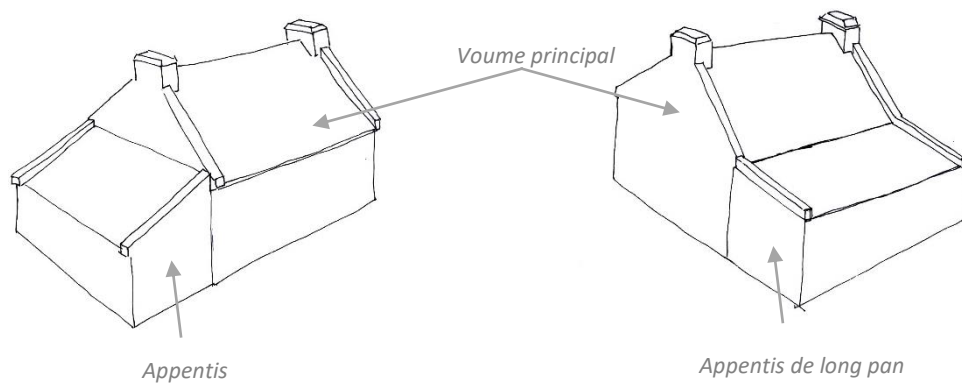
- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée hors bac acier ou feutre asphalté...

1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à **deux** si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à **trois** si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des **chevronnières** intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

Schéma explicatif à rajouter

3. Les ouvertures

Volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur égale à 1.3 minimum.

Seuls les commerces pourront avoir une baie d'une largeur de 2,40m maximum et ce lorsqu'elle est située en façade du volume principal.

Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1,60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes sur les bâtiments à toit plat ou monopente. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

4. Les pignons

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

Les pignons correspondront à deux fois la hauteur à l'égout du toit minimum et à 7.50 m maximum (non compris pignon de l'appentis).

5. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

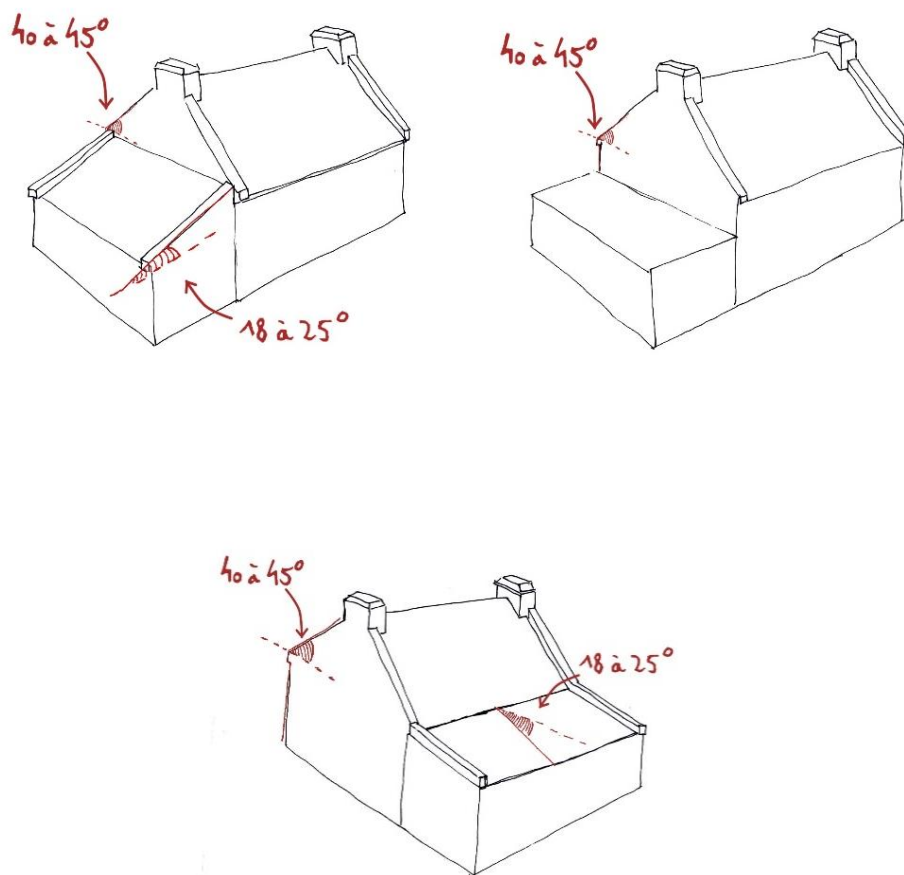
Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 3.20m. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis**8. Le matériau de couverture**

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre.

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égale à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'oléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Non réglementé.

2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

ARTICLE UA 2.4 – STATIONNEMENT

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.

2 - VOIE DE CIRCULATION

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3 - COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

2 - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions du bourg sous la forme d'un tissu pavillonnaire dense.

La zone UB comprend un sous-secteur :

- Le **sous-secteur UBa** correspond aux extensions pavillonnaires peu denses au sein de la commune de **Bangor**.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UB :

La création de la zone UB poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques bâties liées aux formes urbaines pavillonnaires ;
- Permettre, tout en l'encadrant, la densification douce de ces quartiers situés à proximité des équipements et des services du centre-bourg.



SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UB 1.1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UB
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> — sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. 		
	Restauration	V
	Commerce de gros	V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> — sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. 		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> Seul le changement de destination et l'extension des constructions existantes vers la destination d'entrepôt sont autorisés à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que la surface d'extension ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol. 	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines uniquement d'eau de mer et de forage ;
- Les garages : ils sont limités à 40m² d'emprise au sol et 4,50m de hauteur ;
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m² d'emprise au sol et 2,50m au faîtage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée accolée à l'habitation et/ou en limites séparatives. Celui-ci peut être en bois ou aspect bois.

L'édification de bâtiment annexe avant la réalisation de la construction principale est interdite.

ARTICLE UB 1.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toutes les opérations supérieures à 10 logements, 20% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

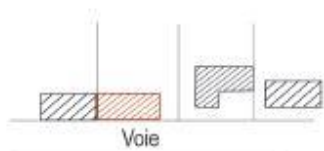
1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Par rapport aux voies et emprises publiques

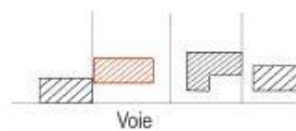
Dans la zone UB, y compris le sous-secteur UBa, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en observant un retrait de minimum 1 mètre en continuité de l'espace public.

- Soit à l'alignement des voies



- Soit en retrait de 1 mètre minimum avec continuité de l'espace public



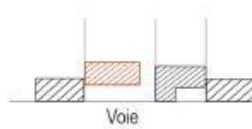
- Les reculs identifiés au plan de zonage doivent être respectés dans le cas de nouvelles constructions (hors infrastructures, réseaux et installations d'intérêt collectif) en bordure de voirie départementale.

Par rapport aux limites séparatives

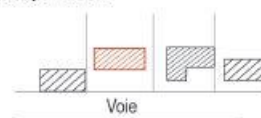
Dans la zone UB, y compris le sous-secteur UBa, les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des limites séparatives ;
- Soit en observant un retrait de 1,90 mètre minimum.

- soit sur une ou deux limites séparatives



- soit en retrait d'au moins 1,90 mètre des limites séparatives



Par rapport aux autres constructions

Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères.

Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur UB : l'emprise au sol des constructions est non réglementée.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

Dans l'ensemble de la zone **UB**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- **3,50 mètres** à l'égout du toit ;
- **7,50 mètres** au faitage.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des dépendances inférieures à 40m² d'emprise au sol est fixée à 4,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.50 m.

2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les extensions ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

ARTICLE UB 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1.1 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

» L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),

» L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),

» L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée hors bac acier ou feutre asphalté...

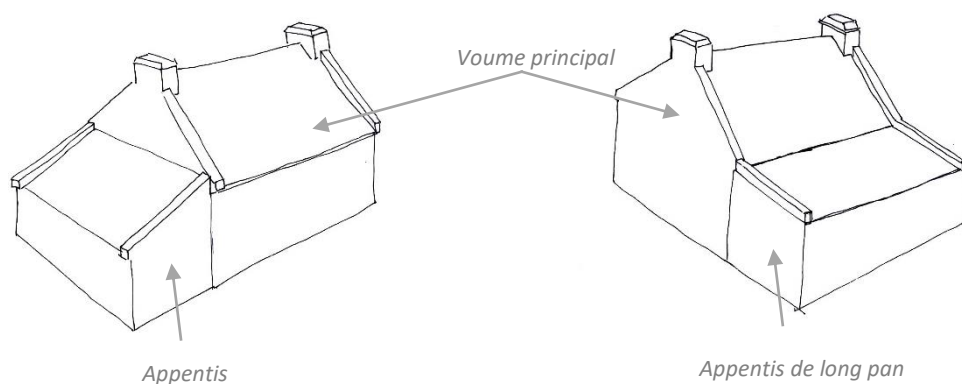
1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

3. Les ouvertures

Pour le volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur égale à 1.3 minimum.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Pour les appentis en monopente et toit plat

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à 1 mètre. A REPERCUTER

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

4. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1, soit inférieurs à 7,50m.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture (non compris pignon de l'extension).

5. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 3.20m. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

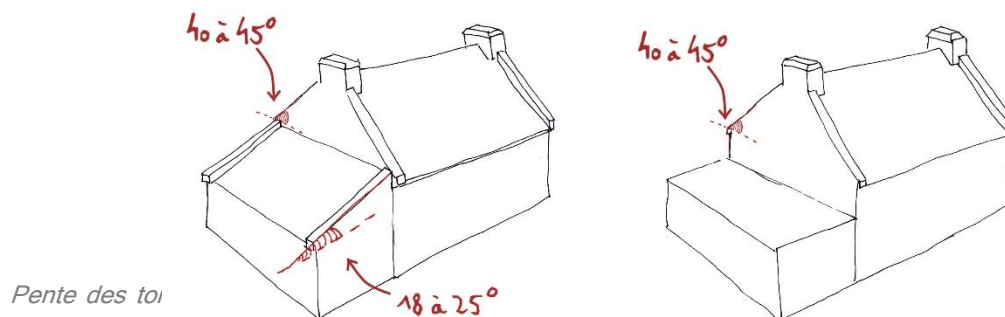
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

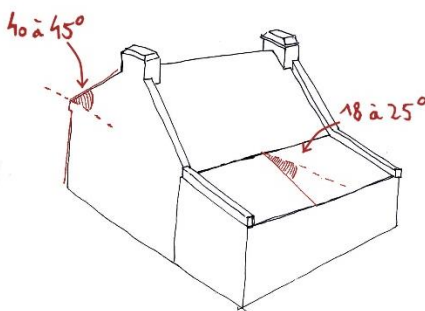
Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis





8. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffes formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre.**

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égal à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.

- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

1 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Les constructions nouvelles implantées sur des terrains d'une surface de plus de 200 m² devront justifier qu'un minimum de 40% de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, un pourcentage inférieur pourra être admis pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes dans la limite de 30m² en deçà des 40% demandés par la règle générale.

2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre par 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de leur surface.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 - VOIE DE CIRCULATION

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

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

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3 - COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les points de collectes doivent être sur des voies publiques et facile d'accès.

ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement – Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. **EN COURS DE REACTUALISATION**

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

2 - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UC** correspond aux entités urbaines de Bangor dont l'enjeu d'intégration avec la zone agricole et naturelle est primordial.

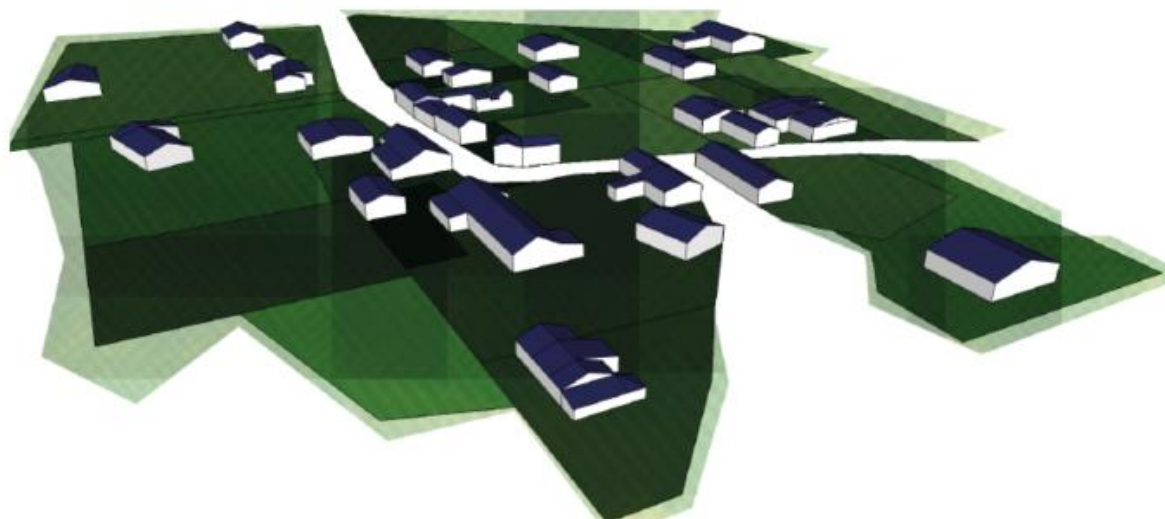
Suite à la promulgation de la loi Elan, seules les extensions limitées des constructions sont autorisées. La possibilité de réaliser des constructions nouvelles au sein des zones Uc est conditionnée à l'identification ultérieure et à la reconnaissance par le SCOT du Pays d'Auray.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UC

La création du secteur UC poursuit plusieurs objectifs :

- n'autoriser aucune extension de l'enveloppe bâtie existante au regard de la loi littoral,
- cadrer la densification de ces secteurs et ne permettre que le comblement des espaces interstitiels vacants dans le respect de l'architecture Belliloise,
- Préserver le cadre naturel et paysager remarquable de l'île en soignant les lisières urbaines de ces entités bâties ;
- S'appuyer sur l'orientation d'aménagement et de programmation pour favoriser une bonne intégration des nouveaux bâtis au sein de ces entités urbaines significatives.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone UC fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.



SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UC 1.1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont seuls autorisés :

- L'extension mesurée des habitations existantes dans la zone dans les conditions suivantes :
 - sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant,
 - que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50m² ;
 - selon les règles de réciprocité de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

ARTICLE UC 1.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

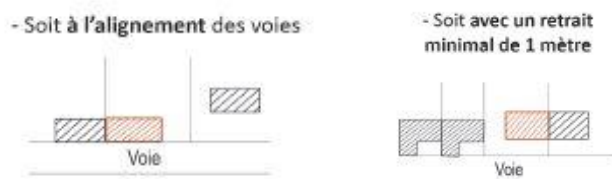
ARTICLE UC 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un retrait minimal de 1 mètre.



Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

Afin de respecter la caractéristique importante du groupement traditionnel en village, l'implantation de la construction en limite séparative peut être imposée.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3m. cette distance peut être réduite à 1.90m dans le cas où la construction ne comporte par de vues droites sur les fonds voisins.

Par rapport aux autres constructions

Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères.

Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

Dans l'ensemble de la zone **UC**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- **3,50 mètres** à l'égout du toit ;
- **7,50 mètres** au faitage.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des dépendances inférieures à 40m² d'emprise au sol est fixée à 4,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.50 m.

2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

ARTICLE UC 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1.1 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

» L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),

» L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),

» L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée hors bac acier ou feutre asphalté...

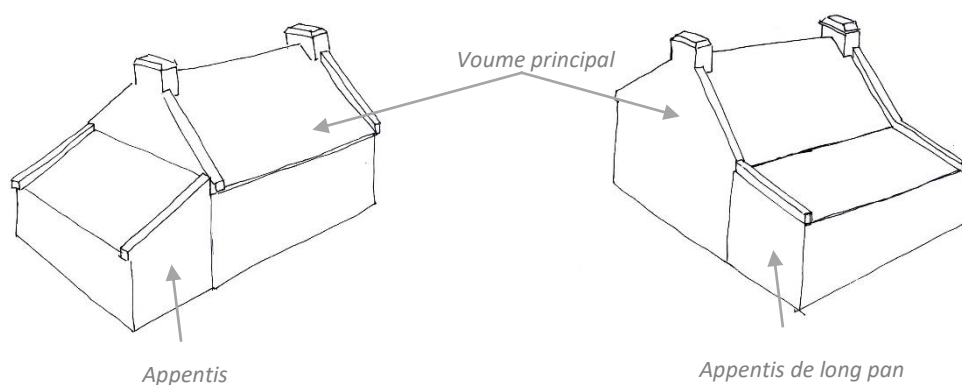
1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

3. Les ouvertures

Pour le volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur égale à 1.3 minimum.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Pour les appentis en monopente et toit plat

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

4. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1, soit inférieurs à 7,50m.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture (non compris pignon de l'extension).

5. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référencer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 3.20m. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

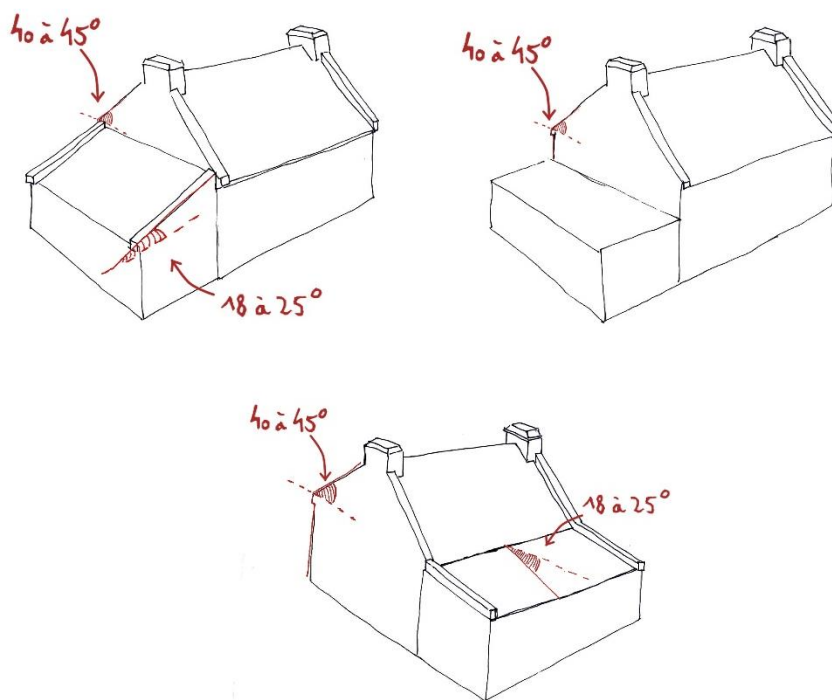
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis



*Pente des toitures des appentis de long pan***8. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)**

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre.**

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égale à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'oléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

ARTICLE UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

1 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

La partie non construite de la parcelle devra être plantée au minimum sur 1/10^{ème} de la surface totale de la parcelle. Il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composé en majorité de feuillus placés au vent dominant.

2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

ARTICLE UC 2.4 – STATIONNEMENT

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UC 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – VOIE DE CIRCULATION

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

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

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3. COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les points de collectes doivent être sur des voies publiques et facile d'accès.

ARTICLE UC 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement – Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

2 - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 4 : ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UL** correspond au camping de Bangor, secteur d'équipement et de loisir.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UL :

La création de la zone UL poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre la pérennité des activités de loisir et d'équipement existantes ;
- Permettre la diversification des activités sur ce secteur à proximité du centre bourg.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UL 1.1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UL
HABITATION		
	Logement	V*
<u>Condition :</u>		
– Seuls les logements liés au gardiennage sont autorisés.		
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
– Seule l'extension des constructions existantes dans la limite de 40m ² de surface de plancher et sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.		
	Restauration	V*
<u>Condition :</u>		
– Seule l'extension des constructions existantes dans la limite de 40m ² de surface de plancher et sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.		
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	V

	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Habitat Léger Permanent	V
	Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML	V
	Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
	Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
	Le camping à la ferme	V
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u>		
– ils sont directement liés soit aux travaux de constructions autorisés, soit nécessaires pour la recherche archéologique.		
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE UL 1.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UL 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres maximum.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

ARTICLE UL 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume ;
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur ;
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40° ;
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction ;
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit ;
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés ;
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

ARTICLE UL 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Non réglementé.

2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

ARTICLE UL 2.4 - STATIONNEMENT

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UL 3.1. - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – ACCÈS

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – VOIE DE CIRCULATION

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3 - COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UL 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement – Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Dans le cas d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

2 - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone 1AU** correspond aux secteurs d'accueil des nouveaux logements dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble.

Elle comprend les secteurs 1AUa et 1AUb. La zone 1AUb ne peut être ouverte à l'urbanisation que lorsque la zone 1AUa est aménagée à hauteur de 30% de la superficie. Le phasage des OAP devra être respecté.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE 1AU :

La zone 1AU poursuit plusieurs objectifs :

- Accueillir des nouveaux logements sous la forme d'un habitat diversifié ;
- Cadrer l'urbanisation future afin de garantir une bonne insertion au tissu bâti environnant et à l'environnement immédiat.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, le secteur de projet de la zone 1AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AU 1.1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		1AUa et 1AUb
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> — sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. 		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	X
	Camping et hôtellerie de plein-air	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	V

Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><u>Condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines uniquement d'eau de mer et de forage ;
- Les garages : ils sont limités à 40m² d'emprise au sol et 4,50m de hauteur ;
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m² d'emprise au sol et 2,50m au faîtage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée accolée à l'habitation et/ou en limites séparatives. Celui-ci peut être en bois ou aspect bois.

L'édification de bâtiment annexe avant la réalisation de la construction principale est interdite.

La zone 1AUb ne peut être ouverte à l'urbanisation que lorsque la zone 1AUa est aménagée à hauteur de 30% de la superficie. Le phasage des OAP devra être respecté.

ARTICLE 1AU 1.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour tout programme de logements neufs, 20% minimum du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en observant un retrait de minimum 1 mètre en continuité de l'espace public.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des limites séparatives ;
- Soit en observant un retrait de 1,90 mètre minimum.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- **3,50 mètres** à l'égout du toit ;
- **7,50 mètres** au faitage.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des dépendances inférieures à 40m² d'emprise au sol est fixée à 4,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.50 m.

2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Pour les extensions ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

ARTICLE 1AU 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1.1 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet du chapitre V, chapitre n°5.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée hors bac acier ou feutre asphalté...

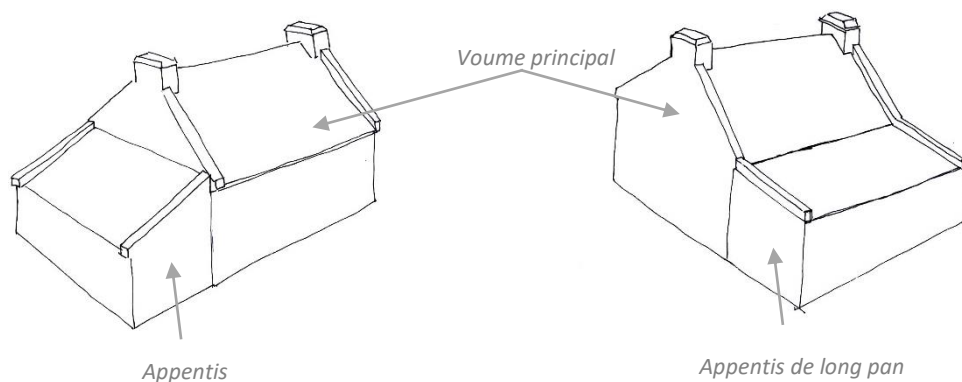
1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

3. Les ouvertures

Pour le volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur égale à 1.3 minimum.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Pour les appentis en monopente et toit plat

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

4. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1, soit inférieurs à 7,50m.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture (non compris pignon de l'extension).

5. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référencer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

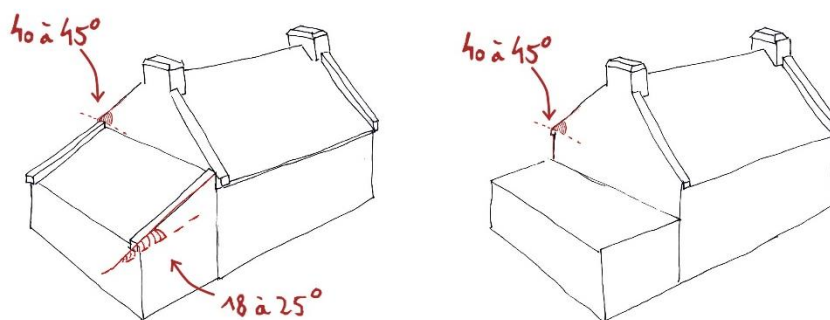
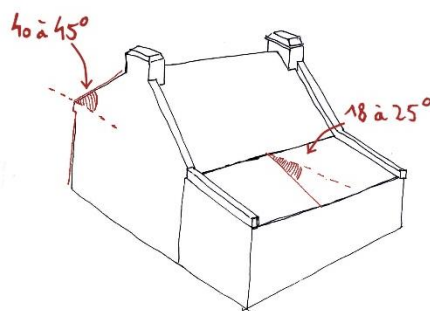
Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 3.20m. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis*Pente des toitures des appentis de long pan***8. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)**

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre.**

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égale à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois ou aspect bois (noir, marron foncé ou vert foncé) et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

ARTICLE 1AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

1 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

A mettre en lien avec le schéma de gestion des eaux pluviales.

2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre par 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de leur surface.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

ARTICLE 1AU 2.4 – STATIONNEMENT

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AU 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – VOIE DE CIRCULATION

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

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

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3 - COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les points de collectes doivent être sur des voies publiques et facile d'accès.

ARTICLE 1AU 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. **EN COURS DE REACTUALISATION**

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

2 - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 2 : ZONE 1AUL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **1AUL** correspond au futur secteur d'équipements publics sportifs et de loisirs de Bangor.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE 1AUL :

La création de la zone UL poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre l'accueil des activités de loisir et sportives.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AUL 1.1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		1AUL
HABITATION		
	Logement	V*
<u>Condition :</u>		
– Seuls les logements liés au gardiennage sont autorisés.		
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein-air	V
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	V
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><u>Condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 1AUL 1.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUL 2.1. - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres maximum.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30m, un dépassement n'excédant pas 1 mètre des hauteurs fixées dans la zone peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

2 – DISPOSITIONS ALTERNATIVES

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement.

ARTICLE 1AUL 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume ;

- Des proportions correctes d'ensemble et de détail ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur ;
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40° ;
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction ;
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit ;
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés ;
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

ARTICLE 1AUL 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Non réglementé.

2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

ARTICLE 1AUL 2.4 – STATIONNEMENT

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE 1AUL 3.1. - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – ACCÈS

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – VOIE DE CIRCULATION

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et

notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

3 - COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AUL 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

2 - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

La zone A comprend des sous-secteurs :

- **Le secteur Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne ;
- **Le secteur Ae** (STECAL) délimitant l'aérodrome de Belle-Ile en Mer ;
- **Le secteur Ax** (STECAL) délimitant les activités économiques isolées ;
- Le secteur **Ac** délimitant les parties du territoire dédiées à l'exploitation des carrières.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE A :

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition des secteurs liés aux zones humides, à l'aérodrome ou encore aux activités isolées.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A 1.1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions ».

Sont également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions » ;
- La création de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Dans le secteur Azh, toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones de présomptions archéologiques identifiées au plan de zonage.

plan de zonage.

Le titre V, chapitre 6 précise les règles applicables en matière de préservation du bâti remarquable repéré au plan de zonage.

A l'intérieur des périmètres indiqués au plan de zonage, les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés.

Dans l'ensemble de la zone A

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Dans la zone A à l'exception des secteurs Azh, Ae, Ax

Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve :

- D'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles (Le projet devra attester de l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions)
- D'être implantées en continuité des villages et agglomérations existantes lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- De ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifient une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante. Toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère seront alors à mettre en œuvre.
- Dans le cas d'un logement de fonction, qu'il soit justifié par la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation et qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui aurait pu répondre à ce besoin. Le logement de fonction doit alors être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et être conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié. En cohérence avec la loi Littoral cette implantation devra être en continuité d'un village ou de l'agglomération ou ne pas être constitutive d'une nouvelle urbanisation.

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;

La reconstruction après sinistre à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

L'extension mesurée des habitations existantes à l'approbation du PLU dans les conditions suivantes :

- > sans création de logement nouveau ;
- > dans la limite de 50% de la surface existante et 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU ;

- > selon les règles de réciprocité de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- > sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

Dans le secteur Ae uniquement

- Les installations et ouvrages strictement liés à la gestion de l'aérodrome.

Dans le secteur Ax uniquement

- Les extensions des constructions existantes dans les conditions suivantes :
 - > dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
 - > à condition que l'extension soit liée à l'activité.

Dans le secteur Azh uniquement

- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les aménagements légers, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - > Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (cheminements doux, mobilier postes d'observation de la faune, etc.) ;
 - > Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le secteur Ac, sont autorisés sous conditions :

- > Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisée sur l'espace identifié de la carrière.
- > Les constructions et installations classées ou non, pour la protection de l'environnement, de transit, de tri, traitement et stockage de déchets non dangereux ayant une composante minérale majoritaire (tels que terres, pierres, cailloux,...).
- > les constructions et installations classées ou non, pour la protection de l'environnement de production de béton prêt à l'emploi.

ARTICLE A 1.2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à l'implantation des constructions

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (et de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ;
- Par rapport aux limites séparatives : les constructions et installations doivent s'implanter à au moins 2 mètres.
- Les reculs identifiés au plan de zonage doivent être respectés dans le cas de nouvelles constructions (hors infrastructures, réseaux et installations d'intérêt collectif) en bordure de voirie départementale.

Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères. Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

Les extensions (volumes secondaires) :

- Les extensions peuvent être en continuité de la toiture.

Par rapport à l'emprise au sol

Constructions à usage d'habitation :

- L'emprise au sol de l'ensemble des extensions ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50m² à la date d'approbation du présent PLU sur l'ensemble de l'unité foncière ou de l'îlot de propriété 2.

Constructions ou installations nécessaires aux activités économiques, y compris agricoles ou forestières :

- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité ne peuvent pas excéder 30 m² d'emprise au sol.

Par rapport à la hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

Constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 7,50 mètres au faitage ;
- Les extensions (volumes secondaires) ne peuvent pas excéder la hauteur au point le plus haut, au faitage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Autres constructions : La hauteur au faitage n'excèdera pas 9 mètres.

ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1.1 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée hors bac acier ou feutre asphalté...

Prescriptions pour les autres bâtiments

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume ;
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur ;
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40° ;
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction ;
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit ;
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture ;
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés ;
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

Prescriptions pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

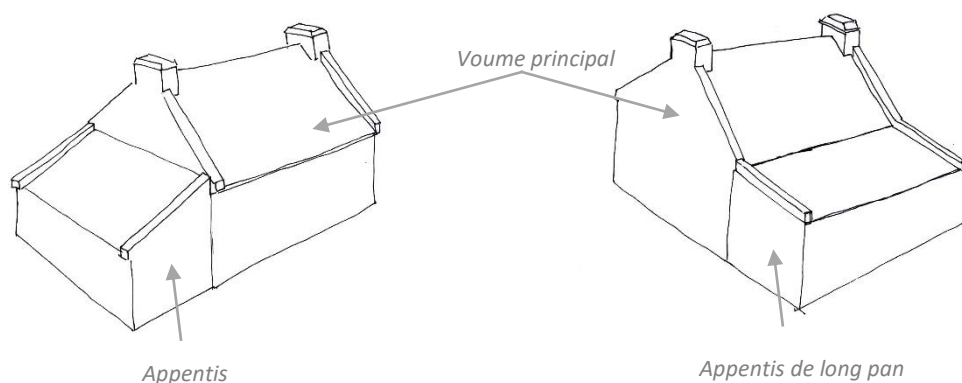
1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

3. Les ouvertures

Pour le volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : $H/\text{largeur}$ égale à 1.3 minimum.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Pour les appentis en monopente et toit plat

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

4. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1, soit inférieurs à 7,50m.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture (non compris pignon de l'extension).

5. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référencer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 3.20m. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

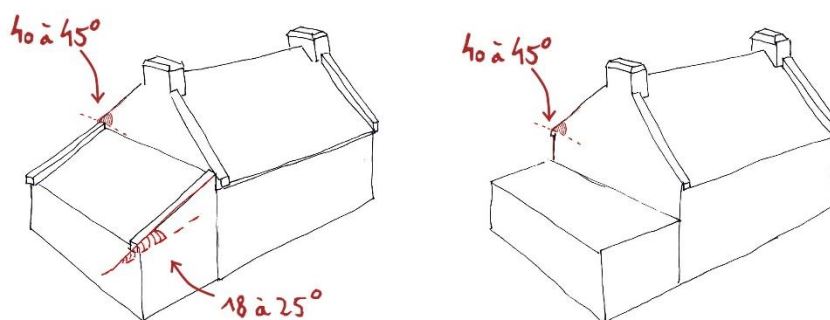
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

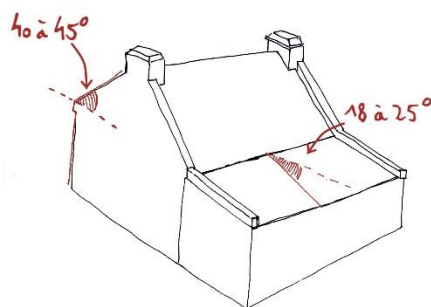
La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis



Pente des toitures des appentis de long pan



8. Le matériau

Le type « tuile faitière »

foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre.**

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égale à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

1 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

La partie non construite de la parcelle devra être plantée au minimum sur 1/10^{ème} de la surface totale de la parcelle. Il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composé en majorité de feuillus placés au vent dominant.

2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

3 – ÉLÉMENTS ET SECTEURS PAYSAGERS PROTÉGÉS AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Éléments végétaux à protéger ou à créer et les bois à préserver

Les arbres, haies, alignements d'arbres et bois protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet à minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

4 – ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES PROTÉGÉS AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Étangs, plans d'eau et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

ARTICLE A 2.4 – STATIONNEMENT

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – ACCÈS

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

2 – VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

3 - COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE A 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge, soit le raccordement à la canalisation existante la plus proche, soit le forage d'un puits, conformément à la réglementation en vigueur. La création de puits est autorisée en dehors des zones de captage.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de déconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

2 - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES



CHAPITRE 1 : LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

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.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ns** délimitant les espaces naturels sensibles et les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- **Le secteur Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne ;
- **Le secteur NI** (STECAL) destiné à recevoir des campings isolés ;
- **Le secteur Nla** (STECAL), secteur délimitant les établissements thalasso thérapeutiques.
- **Le secteur Nx** (STECAL) qui correspond à un secteur où seules sont autorisées la réhabilitation et la restauration du bâti existant ;
- **Le secteur Ne** (STECAL) destiné aux stations d'épuration et dispositifs de traitement associés ;
- **Le secteur Nv** (STECAL) destiné à la déchetterie verte.
- **Le secteur Na** (STECAL) dédié aux extensions limitées des constructions agricoles en site naturel.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE N :

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables de Bangor ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.



SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE N 1.1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions ».

Sont notamment également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions ».

En N, Ns, et Nzh, hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeants la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec les dispositions citées dans le chapitre 3 du titre IV du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document sont interdites.

Dans le secteur Nzh, toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones de présomptions archéologiques identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones soumises au risque de submersion marine identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 3 précise les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 6 précise les règles applicables en matière de préservation du bâti remarquable repéré au plan de zonage.

A l'intérieur des périmètres indiqués au plan de zonage, les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans l'ensemble des zones, les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

Dans l'ensemble de la zone N

- 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 ;
- 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 justifiée.

Dans le secteur Ns 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 justifiée.

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.

- La rénovation, l'aménagement dans le volume existant de constructions non en ruine, à usage d'habitation ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- 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.
- 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 soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, 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;
 - 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 ;
 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

-La réfection des bâtiments existants et des installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

Dans le secteur N, sont autorisées :

L'extension mesurée des habitations existantes dans la zone dans les conditions suivantes :

- sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant,
- que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50m² ;
- selon les règles de réciprocité de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

L'extension mesurée des constructions à usage agricole existantes dans la zone dans les conditions suivantes :

- sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant,
- que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.
- selon les règles de réciprocité de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

Le changement de destination d'un bâtiment repéré en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

- si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
- ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

En secteur Nzh uniquement

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

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;

- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - > lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - > lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur NI uniquement

- Le camping et le caravanage ;
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante dans la zone, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

En secteur Nla uniquement

- L'extension mesurée des constructions existante dans la zone, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

En secteur Nx uniquement

- La réhabilitation et la restauration des activités économiques et artisanales et l'extension limitée à 50m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

En secteur Nv uniquement

- Les installations liées et nécessaires à la déchetterie verte.

En secteur Ne uniquement

- Les installations liées et nécessaires au fonctionnement du système d'épuration.

Dans le secteur Na, sont autorisés sous conditions :

- L'extension mesurée des bâtiments agricoles à l'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
- > dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
 - > sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement immédiat.

ARTICLE N 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à l'implantation des constructions

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées :

- Par rapport à la voie : à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (et de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ;
- Par rapport aux limites séparatives : elles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la construction ou installation respecte un recul d'au moins 2m.
- Les reculs identifiés au plan de zonage doivent être respectés dans le cas de nouvelles constructions (hors infrastructures, réseaux et installations d'intérêt collectif) en bordure de voirie départementale.

Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères. Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

Les extensions (volumes secondaires) peuvent être en continuité de la toiture.

Des règles d'implantation différentes peuvent être imposées :

- Pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, dans le prolongement des constructions existantes et/ou en limites séparatives ;
- Dans les cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes ;
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Par rapport à la hauteur

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du point le plus bas du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

Les extensions (volumes secondaires) ne peuvent pas excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Dans tous les secteurs, les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

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

ARTICLE N 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1.1 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture, toiture, ...) :

- » L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- » L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche...),
- » L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée hors bac acier ou feutre asphalté...

Prescriptions pour les autres bâtiments

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume ;
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur ;
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40° ;
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction ;
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit ;
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture ;
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés ;
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

Prescriptions pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

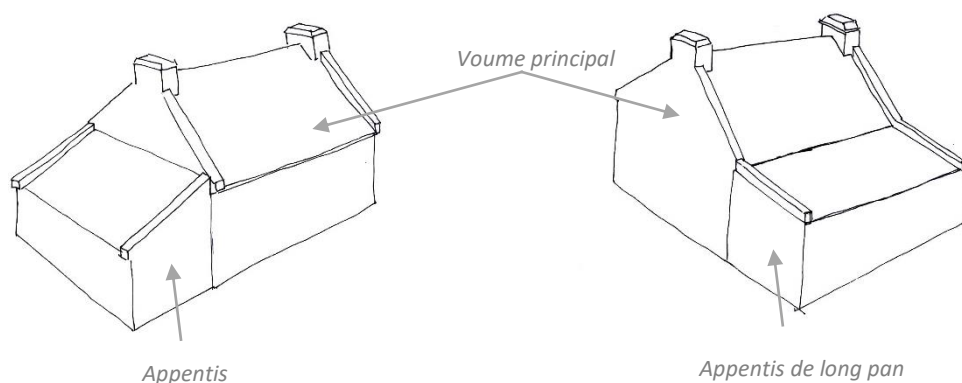
1. Les volumes

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.



2. Les façades

Les façades seront traitées avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture. Cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être supérieure à 12.00m et un décrochement de toiture devra rompre cette longueur au-dessus de 20.00m.

3. Les ouvertures

Pour le volume principal

Les fenêtres seront plus hautes que larges en respectant la proportion : H/largeur égale à 1.3 minimum.

Une seule baie de l'habitation pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum et ce, lorsqu'elle est située en façade du volume principal. Pour les autres baies, la largeur ne devra pas excéder 1.60m.

Les ouvertures dans l'axe des cheminées sont interdites.

Pour les appentis en monopente et toit plat

Les fenêtres pourront être plus larges que hautes. Une seule baie pourra avoir une largeur de 2,40 m maximum.

Pour tous les volumes

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur plus grande largeur.

Les linteaux seront alignés rectiligne et/ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures de baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables ou coulissants latéralement ; les volets roulants ne sont tolérés que pour la fermeture des lucarnes. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures de toit devront se faire en respectant une distance de 60cm avec les chevronnières. Les ouvertures de toit du volume principal ne devront pas être plus larges que hautes. En revanche, les ouvertures de toit plus larges que hautes sont possibles sur les appentis.

Les maisons en bois devront comprendre des cheminées et chevronnières.

4. Les pignons

Trois ouvertures au maximum sont admises sur les pignons : deux en rez de chaussée et une à l'étage pour les bâtiments dont la configuration est R+1, soit inférieurs à 7,50m.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou « mat pignon » et sera prolongé au-dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 25 et 30 cm.

Les pignons en retour sont interdits. Une jonction est possible en toit plat.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture (non compris pignon de l'extension).

5. Les matériaux et traitements extérieurs

Les matériaux de traitements extérieurs des façades et pignons seront en enduits traditionnels, pierres locales ou en bardage bois. Le bardage en rondin ainsi qu'en ardoise sont interdits.

Les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique.

6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référencer à la tradition locale.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois pourront rester de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

7. Les toitures

La toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

Dans le cas de toit plat, la hauteur maximale sera de 3.20m. Les jonctions en toit plat sont autorisées.

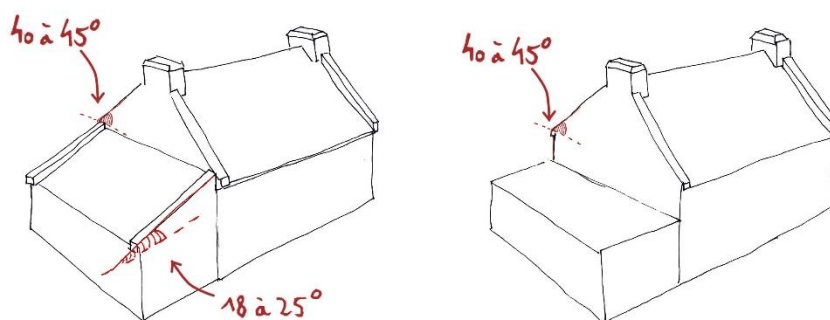
La toiture des annexes ne peut pas être constituée d'un toit plat. En limite de propriété, la toiture des annexes peut être constituée d'une seule pente.

Les toitures du volume principal (hors appentis de long pan en continuité de la toiture) seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40 et 45°.

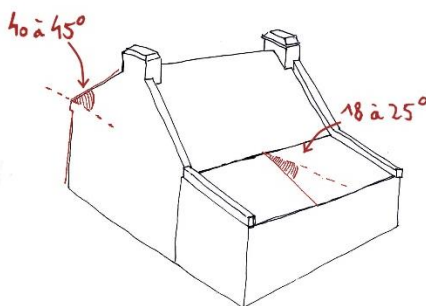
La pente des toitures des appentis devra être comprise entre 18 et 25° ou peut être constituée d'un toit plat.

La pente des toitures des annexes pourra être comprise entre 30 et 45°.

Pente des toitures des appentis



Pente des toitures des appentis de long pan



8. Le matériau de couverture (pour tous les volumes)

Le type « tuile faitière » est obligatoire. Celle-ci peut être marron foncé ou orange monochrome.

Le bac acier est autorisé uniquement sur les toits-plats.

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste ou l'ardoise artificielle.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

Sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

Les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.60 m en largeur et plus de 1.20 m de longueur.

Les souches auront leurs parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale.

Les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement de :

- Lucarnes, dont les ouvrants ne devront pas excéder 0.90 m de largeur x 1.15 m de hauteur.
- Châssis encastrés installés dans le plan de couverture
- Verrière

Ces ouvrages d'éclairage occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés par la taille correspondant à la plus grande largeur.

Les corniches supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 15 cm.

9. Les escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie ou à l'identique des façades avec un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20m. Cinq marches maximum en façade seront autorisées. Les balcons et les perrons seront interdits, les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les extensions et les appentis pourront être adossés aux façades et aux pignons et devront obligatoirement comporter **au moins une joue latérale en maçonnerie ou bois ou en pierre.**

Un seul appentis sera adossé par façade. La longueur de l'appentis sera inférieure ou égale à celle de la façade. En pignon, la longueur de l'appentis pourra avoir un dépassement limité à la moitié de la largeur du pignon.

Un décrochement est autorisé dans la limite de 3,50m maximum et l'appentis pourra être de même longueur que la façade lorsqu'une seule des façades en comporte.

Les parois verticales vitrées des appentis sont interdites si non supportées par un sous-bassement de 50 cm à 80 cm, ayant pour fondation le terrain naturel.

Une seule baie de maximum 2,40m sur le volume principal et en façade est autorisée (RT 2012).

Les bâtiments annexes étant liés aux bâtiments principaux, toute construction d'un bâtiment annexe est interdite avant la construction du bâtiment principal.

10. Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison sans dépasser 1,60m en totalité :

- Mur bahuts de 0.80cm, sans couronnement en béton, constituées en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île suivant la pente naturelle du terrain
- Haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, tamaris ou troène, à l'exclusion, d'éléagnus, oléaria, thuyas, cupressus ou autres résineux non cités
- Grillages simples, tendus sur piquets métalliques ou en bois n'excédant pas 1.60 m.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents, matériaux synthétiques (PVC, composites...) ne sont pas admises.

Les garages ainsi que les portails devront être implantés avec un recul de 4,50m par rapport aux voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité des usagers (sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas).

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

1 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

La partie non construite de la parcelle devra être plantée au minimum sur 1/10^{ème} de la surface totale de la parcelle. Il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composé en majorité de feuillus placés au vent dominant.

2 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

3 – ÉLÉMENTS ET SECTEURS PAYSAGERS PROTÉGÉS AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Éléments végétaux à protéger ou à créer et les bois à préserver

Les arbres, haies, alignements d'arbres et bois protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet à minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

4 – ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES PROTÉGÉS AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Etangs, plans d'eau et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT

Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le titre V, chapitre 2 précise les prescriptions relatives aux voies et infrastructures identifiées au plan de zonage.

1 – ACCÈS

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

2 – VOIE DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

3 - COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge, soit le raccordement à la canalisation existante la plus proche, soit le forage d'un puits, conformément à la réglementation en vigueur. La création de puits est autorisée en dehors des zones de captage.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

2. ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE V - DISPOSITIONS PRÉCISANT DES
ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU
RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTS ZONES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, AU PAYSAGE, AUX RISQUES ET À LA LOI LITTORAL

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.113-3 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-2 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-3 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

HAIES PROTÉGÉES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies protégées repérées sur le document graphique doivent être conservées. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Pour les haies, les coupes d'arbres de haut jet arrivé à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales), l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement de végétaux sont considérées comme des opérations courantes dispensées de formalité.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée si l'état phytosanitaire des sujets concernés représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant de d'espèces autorisées.

L'implantation de certaines espèces invasives et potentiellement invasives sont à éviter pour les atteintes qu'elles occasionnent sur les habitats : le baccharis, la cinéraire maritime, l'herbe de la Pampa, la griffe de sorcière, l'éléagnus. Le cupressus est également à éviter.

ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les terrains indiqués au document graphique sont classés en éléments de paysage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le classement permet d'identifier et localiser les éléments paysagers à

protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Ces espaces font l'objet d'un régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES PROTÉGÉS AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Etangs, plans d'eau et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 35 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique inscrits au plan de zonage ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

Pour rappel, les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous doivent être considérées en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique :

- Code du Patrimoine et notamment les articles R.523-1, R.523-4, R.523-8, R.522-5, L.522-4, L.5231-14 ;
- Code de l'Urbanisme : R.111-4 ;
- Code de l'Environnement : L.122-1 ;
- Code Pénal : 322-3-1, 2°.

L'ensemble des zones de prescription archéologique sont identifiées et cartographiées en annexe du présent document.

LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage concernés par le risque de submersion marine, la constructibilité est limitée. Sont seuls autorisés les travaux liés aux réseaux et voiries.

En zone de risque de submersion marine, les activités de campings ne sont autorisées qu'entre le 15 mai et le 15 octobre, pour des questions de sécurité.

Y est interdit l'installation de HLL ainsi que le gardiennage de résidence mobile de loisir ou de caravanes hors saison.

LES ESPECES VEGETALES DU TERRITOIRE

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALÉ AU TITRE DU L 151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservé, modifié ou à créer, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-38, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré ou offrir une solution alternative équivalente.

CHAPITRE N°3 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 2.4 des chapitres des zones)

Article 2.4 des différentes zones

		Nombre de places minimum à prévoir
HABITATION		
Logement	Dans l'ensemble de la zone UA : 1 place par logement Pour les autres zones : 2 places par logement	
Logement locatif social	1 place par logement	
Hébergement	Selon la fréquentation de l'établissement	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	1 / 100 m ² de surface de plancher Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.	
Restauration	1 / 10 m ² de salle de restauration Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.	
Commerce de gros	1 / 100m ² de surface de plancher Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 / 100m ² de surface de plancher Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.	
Hébergement hôtelier et touristique	1 / chambre	
Cinéma	Selon les besoins de l'activité	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 / 50m ² de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon la fréquentation de l'établissement
Salles d'art et de spectacles	Selon la fréquentation de l'établissement
Equipements sportifs	Selon la fréquentation de l'établissement
Autres équipements recevant du public	Selon la fréquentation de l'établissement
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 / 100m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite.

Installations neuves ouvertes au public

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- D'une largeur de 0,80 mètre ;
- Libre de tout obstacle ;
- Protégée de la circulation ;
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

Installations neuves ouvertes au public

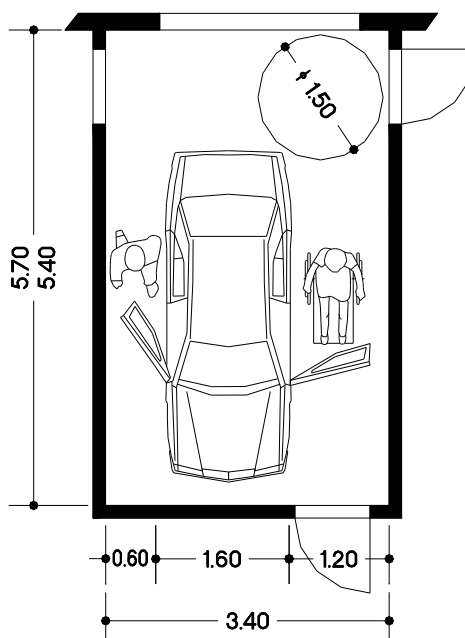
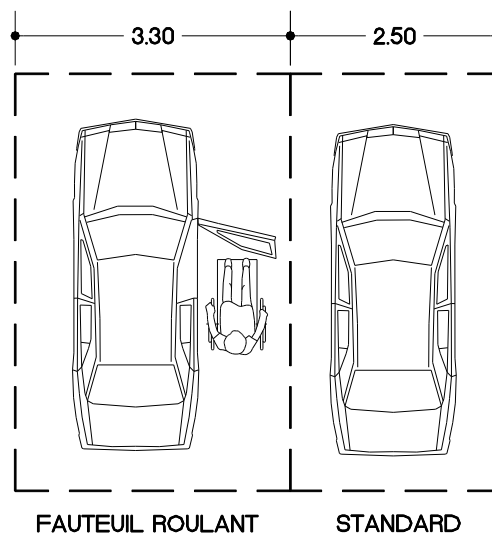
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



CHAPITRE N°4 : REGLES RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES BÂTIMENTS AUTRES QUE L'HABITATION

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés aux articles 1.1 et 1.2 de la section 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- La grande simplicité de leur volume ;
- Des proportions correctes d'ensemble et de détail ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- La couleur ;
- Une implantation soignée et étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- Les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur ;
- Les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 25° et 40° ;
- Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction ;
- Aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit ;
- Les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- Les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés ;
- Les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.

CHAPITRE N°5 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU BATI

ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L.151-19, certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

La modification des constructions existantes repérées au titre de l'article L.151-19 est soumise à déclaration préalable.

La démolition d'un élément bâti repéré ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumise à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leurs ampleurs, leurs nombres ou leurs différenciations avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.
- Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et

les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLUi.

Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

ANNEXES

CHAPITRE N°1 : DEFINITIONS GENERALES

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 40 m² détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher et la surface de l'unité foncière.

Façade : paroi extérieure d'une construction où se manifeste la présence de l'égout de toiture.

Faitage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

Niveau le plus bas du niveau du terrain naturel : le niveau le plus bas du terrain naturel retenu dans le cadre d'un projet de construction sera celui existant à la date de dépôt de la demande, sauf si des exhaussements ou excavations ont été au préalable exécutés :

- en vue de la réalisation du projet, auquel cas le niveau antérieur du sol devra être retenu ;
- afin d'induire l'administration en erreur sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable, dans le cadre d'une intention frauduleuse.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En Retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

Définitions tirées du document « Construire à Belle-Ile » réalisé par le CAUE du Morbihan

Allège : mur d'appui compris entre une baie et le sol

Appareillage : Manière d'assembler les pierres pour la constitution d'un mur, d'une voûte, d'un arc, d'un linteau...

Appentis : Corps de bâtiment appuyé sur un bâtiment principal couvert par un toit à une seule pente dont le faite s'appuie soit sur le pignon, soit sur le haut du mur de long pan à la hauteur de la rive d'égout.

Arbalétrier : Élément d'une ferme qui suit l'inclinaison du toit depuis le faîtage (ou il est assemblé au poinçon) jusqu'à la panne sablière. L'albalétrier supporte les pannes intermédiaires.

Arrêtier : Pièce de charpente ou partie de la couverture qui se situe à l'angle saillant de la rencontre de deux rampants de toit (lorsque l'arrêtier est horizontal ou vertical de la bordure d'un mur, délimité ici par une engravure dans l'enduit servant à séparer deux couleurs d'enduit.

Bandeau : Élément continu horizontal ou vertical de la bordure d'un mur, délimité ici par une engravure dans l'enduit servant à séparer deux couleurs d'enduit.

Chanfrein : Surface plane oblique obtenue en abattant l'angle vif d'une pierre (ou de couronnement d'une souche).

Chevronnière : Partie haute d'un mur pignon, dépassant le plan de toiture et recouvrant l'extrémité de celle-ci.

Chien assis : Sorte de lucarne assez rare dont la pente de toit est à l'inverse de celle du rampant principal sur lequel elle s'appuie. On emploie improprement ce terme pour désigner la lucarne rampante, dont la pente est dans le prolongement du rampant principal mais d'inclinaison plus faible.

Contre butée : Etai ou partie de mur destiné à absorber les poussées latérales d'un arc ou d'une voûte.

Corbelet : pierre, pièce de bois ou de béton en saillie sur le parement d'un mur et généralement situé à la partie basse des chevronnières en prolongement de la corniche (on dit aussi quelquefois « crossette »).

Corniche : Moulure horizontale située en partie haute d'un mur et en saillie sur celui-ci. La corniche est destinée à éloigner l'eau de ruissellement du parement de mer qu'elle couronne.

Echiffre : Un mur d'échiffre est celui dont la partie supérieure supporte les marches ou le limon d'un escalier.

Faitage : ligne horizontale formée par la section saillante de deux plans de toiture inclinés. Anthithèse : chéneau encaissé.

Ferme : Assemblage triangulé de pièces de charpente, situé dans un plan parallèle aux pignons et destiné à soutenir la toiture.

Jouée (ou joue) : Chacun des plans verticaux de forme triangulaire formant le côté d'une lucarne.

Linteau : Pièce de bois, de pierre, de béton armé, de métal etc... ou ensemble appareillé de pierres ou de briques couvrant la partie supérieure d'une baie et reportant les charges supérieures sur les piedroits latéraux.

Listel : Petite moulure plate en saillie sur un plan.

Longère : Bâtiment ou ensemble de bâtiments sensiblement de même importance accolés les uns aux autres et formant un tout orienté suivant une même direction.

Long pan : Se dit du mur plan d'un bâtiment, qui est couronné par la rive d'égoût horizontale d'un rampant de toiture (par opposition à mur pignon).

Mat pignon : Souche ou fausse souche de cheminée terminant la partie haute des pignons à Belle-Ile.

Mitron : Conduit en poterie tronconique prolongeant les conduits de fumée hors des souches.

Noue : Le contraire de l'arétier.

Panne : Pièce de bois (de section 8cm x 22 cm actuellement) placée horizontalement sur les arbalétriers de ferme à des intervalles égaux et destinée à supporter les chevrons ; Panne faitière : celle qui se trouve sous le faitage. Panne Sablière : celle qui se repose sur le mur de long pan.

Petit bois : Baguette de bois ou de métal verticale ou horizontale servant à subdiviser les vitres des vantaux des fenêtres ou de portes.

Piedroit : Ensemble du support latéral du linteau d'une haie.

Pierres sèches : Se dit d'un appareillage dont les éléments, pierres, briques ou autres, sont simplement assemblés par empilage et juxtaposition sans l'adjonction d'un mortier.

Rampant : Plan incliné d'une toiture.

Refend : Mur porteur intermédiaire destiné à soulager ou recouper les poutres ou solives de grande portée.

Rive : Limite d'un versant de toit tant en pignon qu'en long pan. La limite basse horizontale d'un rampant de toit se nomme rive d'égout ou plus simplement égout de toiture.

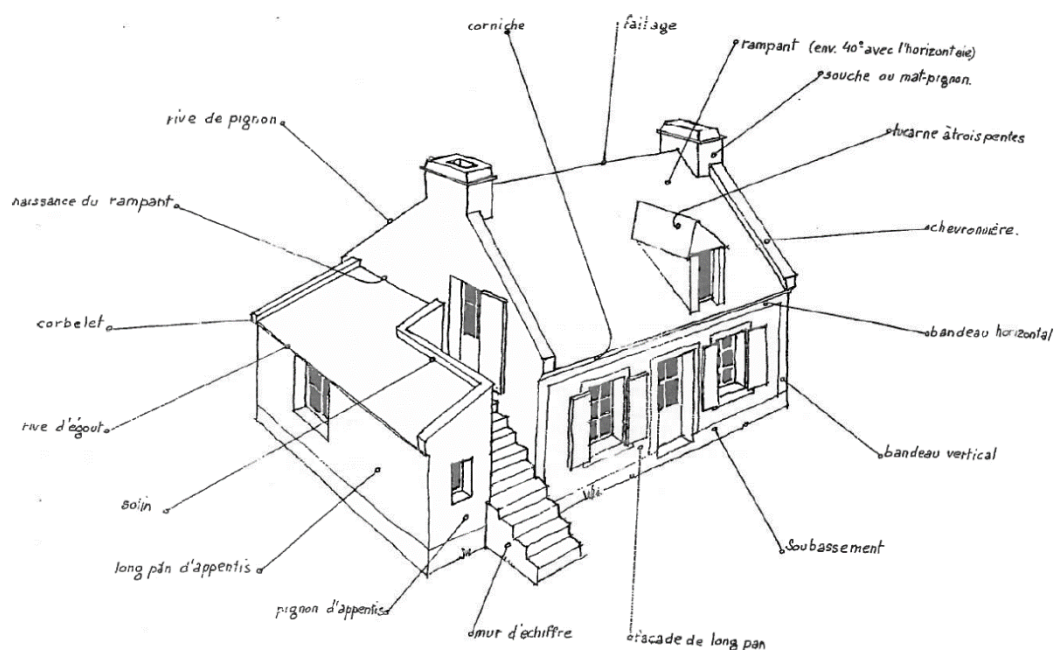
Solin : Couvre-joint de mortier ou de zinc etc...ou saillie de pierre à la jonction d'un toit ou d'un mur (ou d'une souche de cheminée), destiné à assurer l'étanchéité.

Tableau : Côté vertical d'une embrasure.

Ton : Couleur (ne pas confondre avec valeur)

Tuileau : Élément de tuile.

Valeur : Degré de clair ou de foncé d'une couleur ou d'une ombre.



CHAPITRE N°2 : DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.	Constructions et installations destinées au fonctionnement de la CUMA.
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
Le camping à la ferme	Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.
Le changement de destination	Changement de la destination de la construction
La reconstruction à l'identique	
Les piscines	
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ² .
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	-
Le stationnement isolé de caravanes	-