

Presqu'île de Gâvres

Plan Local d'Urbanisme

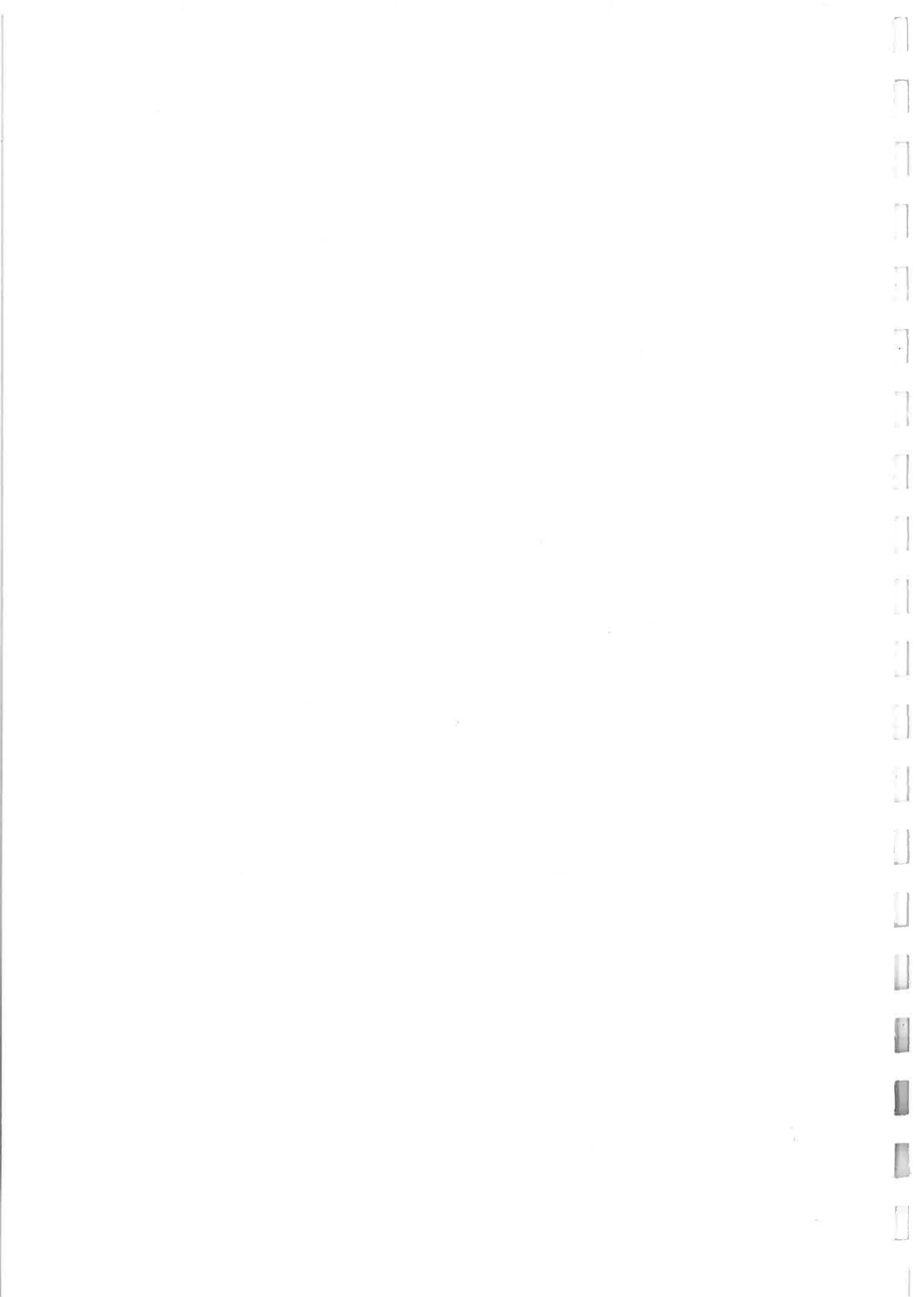
Règlement Écrit



APPROBATION par délibération du Conseil Municipal le 28 mars 2013

Le Maire, Dominique LE VOÛÈDEC



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES URBAINES	15
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua.....	17
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub.....	25
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U ℓ	33
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up.....	39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	45
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU	47
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	56
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh.....	68
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ni.....	74
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N ℓ	80
ANNEXE	86
ANNEXE 1 : DIMENSIONNEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	88
ANNEXE N 2: RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES SUR LES CONSTRUCTIONS / SECTEUR PORH GUERH - LENO	90
ANNEXE N°3 : BATIMENTS REPERTORIES AU TITRE DU 7EME DU L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	93
ANNEXE N°4 : CARTES ET REGLEMENTATION RELATIVES AU X ZONES BASSES DE SUBMERSION MARINE.....	94

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- le plan de prévention du risque de submersion marine de la grande Plage de Gâvres pris par arrêté préfectoral du 22/12/2010 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « loi Barnier »,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi « grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain instauré par délibération du Conseil Municipal du 01/08/1987,
- Le schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Loire-Bretagne du 4 juillet 1996, révisé et approuvé le 18 novembre 2009,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) Blavet approuvé le 16 février 2007,
- Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (S.D.A.P.),
- Le Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) approuvé le 16/12/2011,
- Le plan de Déplacement Urbain (P.D.U.) approuvé le 18 mai 2001,

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

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

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

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

4. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

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

5. DEFINITIONS

a. Hauteur maximale

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

Dans le cas de plans d'aménagements approuvés (permis d'aménager..), le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble servira de référence.

–Faîtage :

Arête supérieure d'un comble généralement couverte de tuiles, plomb ou zinc.

– Egout de toiture

Canal qui permet l'écoulement des eaux de pluie.

–Sommet

Partie supérieure d'une toiture (monopente ou double pente) disposant d'une pente <40 %.

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

– **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). Les voies douces réservées aux piétons et cyclistes n'étant pas des voies au sens du code de l'urbanisme, ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

c. Dépendance :

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

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

– **Limite de fond de parcelle** : Limite n'aboutissant pas à une voie et sensiblement parallèle à celui-ci.

– **Limite latérale** : Limites aboutissant une voie et séparant une unité foncière de ses voisines.

6. DENSITE

a. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est la projection verticale du volume de la construction à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel, des débords et surplombs ne disposant pas de point d'ancrage au sol.

b. Coefficient d'occupation des sols

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

7. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7^{ème} de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

8. OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

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

9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La liste des sites et indices de sites archéologiques est annexée au rapport de présentation du P.L.U.

Dès lors qu'ils sont répertoriés dans le P.L.U., les sites sont concernés par le décret 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique. Tout projet d'urbanisme concernant les sites figurant sur le plan de zonage doit faire l'objet d'un avis du Service Régional de l'Archéologie.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie »

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

10 PLAN DE PREVENTION DU RISQUE SUBMERSION MARINE – LA GRANDE PLAGES DE GAVRES

Le PPR est un document réglementaire de la maîtrise de l'urbanisation. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique.

Le PPR^ℓ. submersion marine, prescrit le 28 novembre 2008, réglemente l'usage du sol dans les zones submersibles en s'appliquant à :

- réduire la vulnérabilité des biens et des personnes aux inondations en limitant le développement des zones urbanisées pour ne pas augmenter la densité de population en zone à risque,
- ne pas aggraver les submersions par l'interdiction de toute construction nouvelle dans les zones d'aléas les plus forts.

Contenu du règlement

Conformément à l'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le règlement du PPR/ comporte des **prescriptions** et des **recommandations**, ainsi que des **mesures de prévention, de protection et de sauvegarde**. Ces règles concernent les **projets nouveaux** mais aussi les **projets sur les biens et activités existants** et plus généralement l'**usage des sols**.

Principe de zonage

La détermination de l'aléa de submersion marine et l'analyse des enjeux ont conduit au règlement et au zonage réglementaire du PPR^ℓ. selon trois zones :

- zone rouge comprenant les secteurs en aléa très fort ;
- zone orange comprenant les secteurs en aléa fort et moyen ;
- zone bleue comprenant les secteurs en aléa faible.

Chacune de ces zones fait l'objet d'un règlement particulier décrit dans le titre I suivant.

Cote de référence

a) *cote de référence* déterminée à partir du terrain naturel et de la hauteur d'eau modélisée
Les hauteurs d'eau déterminées par la modélisation sont établies par reconstitution des niveaux maximum atteints par l'événement de référence majorant prenant en compte les caractéristiques de la tempête du 10 mars 2008 et l'hypothèse d'une surélévation de 40cm (cf. carte des hauteurs maximales classées par intervalles de 0,2m pour les conditions du 10 mars 2008 avec une hypothèse de surélévation de 40 cm : issue de la figure 18 du rapport DHI de décembre 2008).
La cote de référence est déterminée en additionnant la cote du terrain naturel et la hauteur d'eau modélisée (valeur moyenne de l'intervalle de 0,2m).

Tout projet devra comporter des cotes rattachées au système de nivellement général de France (cote en mètre RGF93) pour être comparées à la cote de référence (pour les dossiers ADS, éléments prévus par l'article R.431-9 du code de l'urbanisme).

Il est utile de rappeler que cette cote de référence correspond à un niveau d'altimétrie en mètre RGF93 et non à une hauteur d'eau par rapport au niveau du terrain naturel.

Pour le réaménagement du bâti existant ou pour la création de nouveaux bâtis autorisés dans les chapitres précédents, des mesures de réduction de la vulnérabilité devront être étudiées selon les connaissances techniques.

Réduction de la vulnérabilité

Les mesures imposées :

- les caves et les sous-sols sont interdits ;
- les réseaux électriques ou réseaux téléphone sont descendants et installés au-dessus de la cote de référence ;
- les stations de gestion des eaux (traitement eau potable, épuration et traitement des eaux usées, pompage, relevage, refoulement des eaux potables, usées et pluviales) sont imposées sur socle étanche jusqu'à la cote de référence ou au-dessus de la cote de référence ;

- un dispositif pour empêcher les cuves ou citernes ou équipements extérieurs d'être emportés en cas de crue doit être assuré (arrimage, ancrage, mise hors d'eau,...) en plaçant les débouchés d'évents éventuels au-dessus de la cote de référence.

Les mesures recommandées :

- batardeaux ;
- matériaux peu sensibles à l'eau ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement est obligatoire.

11 LA CARTE DES ZONES BASSES

La carte de zone basse représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennale augmenté de 20 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L.121-1 et R.111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

Cette cartographie est complémentaire du plan de prévention des risques littoraux qui couvrent les secteurs à forts enjeux. Elle est annexée au présent règlement ainsi que la circulaire Xynthia et des exemples d'application de l'article R.111-2.

12 RISQUES SISMIQUES

La commune de Gâvres fait partie des communes recensées comme exposées aux risques sismiques. En référence au décret ministériel n°91 -461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention de ce risque, et à l'arrêté ministériel du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques, les bâtiments, équipements et installations nouveaux sont classés en zone 2, zone de sismicité faible.

13 DISPOSITIONS SPECIFIQUES

- Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :

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

Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.

- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme.

14 CLOTURES

L'édification des clôtures :

- n'est soumise à aucune autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme (s'il n'y a pas de protection liée au patrimoine bâti, ni éléments de paysage à préserver, ni délibération spécifique du conseil municipal).
- n'est soumise à déclaration préalable que dans les zones les périmètres de monument historique (MH), les sites classés ou en tant qu'élément de paysage à préserver.

15 PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les zones les périmètres de monument historique (MH), les sites classés ou en tant qu'élément de paysage à préserver.

16 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

17 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Sur le territoire communal, les opérations de construction doivent produire au moins 30 % de logement locatif social. La présente règle s'applique aux opérations d'habitat en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements et/ou équivalent de 400 m² de surface de plancher (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).

Dans le cas particulier des petites opérations en individuelle pure sur lots libres, la règle PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.

Afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, chaque opération doit intégrer une part de logements en accession à coût abordable : le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération. Cette obligation concerne toute opération de plus de 30 logements ou 2500 m² de Surface de plancher.

18 GESTION DES EAUX PLUVIALES - LA LIMITATION DE L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

18.1 - DECLINAISON DE LA STRATEGIE AUX ZONES DU PLU

Zones 1AUa, 1AUb:

Les deux zones de future urbanisation inscrites au PLU de la commune se situent à proximité des plages sur la façade océanique hors du secteur saturé hydrauliquement. Ces deux zones sont à l'état actuel dépourvues de réseaux d'eaux pluviales. Dans le cadre de l'urbanisation de ces secteurs, des réseaux d'eaux pluviales devront être mis en place afin d'assurer la collecte et l'évacuation des eaux pluviales jusqu'au milieu naturel.

Pour la création des réseaux d'eaux pluviales, deux scénarii sont envisageables :

- Rejet direct en mer. Cette hypothèse nécessite la création d'un nouvel exutoire à proximité de la plage.

- Rejet dans les réseaux d'eaux pluviales existants. Dans cette hypothèse il conviendra de s'assurer que le réseau d'eaux pluviales en aval des zones de futures urbanisations soit suffisamment dimensionné pour collecter et évacuer le débit décennal généré. Si la capacité des collecteurs est insuffisante il conviendra de mettre en place un ouvrage de rétention. Cet ouvrage permettra de stocker les eaux pluviales et de réguler leur débit afin de le rendre compatible avec la capacité des réseaux existants.

La gestion qualitative des eaux de ruissellement des zones de future urbanisation est relativement importante au vu du point de rejet. Or les eaux de ruissellement sont la source de pollutions diverses (voir ANNEXE II : Pollution Générées par les eaux pluviales).

Afin de limiter la quantité de matières polluantes rejetées dans le milieu naturel, des préconisations peuvent être formulées. :

- Il conviendra de vérifier, suite à la construction des logements, la conformité des branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales. Ce contrôle permettra ainsi d'écarter toute source de contamination bactérienne du milieu naturel due au raccordement de réseaux d'eaux usées sur le réseau d'eaux pluviales.

- La mise en place d'un ouvrage de prétraitement avant rejet au milieu naturel. Cet ouvrage permettra de gérer les pollutions chroniques. Le dimensionnement de l'ouvrage est présenté dans le paragraphe suivant. L'ouvrage doit être équipé d'un système de confinement (type vanne) permettant de contenir une pollution accidentelle.

Zones U :

L'étude hydraulique réalisée dans le cadre du schéma directeur a permis d'identifier des secteurs hydrauliquement saturés. Au regard de l'état de mise en charge des collecteurs existants pour une pluie de période de retour 10 ans, il convient de limiter l'augmentation de l'imperméabilisation du centre bourg sans mesure compensatoire adaptée. En cas de densification de l'urbanisation sur ces secteurs, il conviendra de mettre en place de système de gestion à la parcelle. La formule de détermination du volume de stockage nécessaire est présentée ci-après.

18.2 - PRESENTATION DES METHODES DE DIMENSIONNEMENT

18.2.1 - PRESENTATION DES HYPOTHESES

Les données physiques indispensables aux calculs des débits de pointe sont :

- le plus long chemin hydraulique L,
- la pente hydraulique I, sachant que le dénivelé est de 5 m entre deux lignes topographiques successives,
- la surface.

Elles sont déterminées à partir des cartes IGN 1/25000^{ème} et des plans au 1/2000^{ème} réalisés par EGIS EAU sur lesquels figurent les zones d'étude, les réseaux et les habitations.

Les coefficients d'imperméabilisations actuels sont déterminés à partir des pentes et de l'occupation du sol. Ils sont présentés dans le tableau suivant :

Nature de la zone	Situation Actuelle	Situation Future
Zones Aua	0,12	0,50
Zones Aub	0,10	0,50

Détermination des coefficients d'imperméabilisation

16.2.2 - LES METHODES DE CALCULS

Le calcul du volume des ouvrages de prétraitement a été réalisé pour une pluie de période de retour 6 mois. En effet, plusieurs études ont montré que les concentrations de polluants dans les eaux de ruissellement sont maximales pour des petites pluies ou pour les premières eaux de ressuyage.

La méthode utilisée dans le calcul du volume de stockage est la méthode des pluies, décrites ci-après.

- La méthode des pluies

Elle requiert la connaissance de la courbe « intensité (i)-durée (t) » correspondant à la période de défaillance admissible de l'ouvrage (T), soit $i(t,T)$.

La courbe des hauteurs d'eau spécifiques $H(t,T)$, hauteurs d'eau par unité de surface active du bassin versant, se réduit de la courbe intensité-durée-fréquence $i(t,T)$ considérée par la relation :

$$H(t,T) = i(t,T) \times t$$

$H(t,T)$ est exprimée en mm si $i(t,T)$ est exprimé en mm/h et t en heures.

De même si Q_s désigne le débit de fuite du bassin de retenue, le débit de fuite spécifique s'exprime par la relation :

$$q_s = (Q_s/S_a) \times \alpha$$

q_s est exprimé en mm/h si Q_s est exprimé en l/s, S_a en ha et le coefficient d'unité α est égal à 0.36.

18.3 - APPLICATION AUX ZONES DE LA COMMUNE DE GAVRES

Zones 1AUa, 1AUb :

Suivant la méthodologie présentée ci-dessus, un ouvrage de prétraitement a été dimensionné pour une pluie de 6mois. Au vu de la topographie et des pentes des deux zones de future urbanisation, un ouvrage commun a été étudié.

Le volume de stockage nécessaire pour une pluie de période de retour 6 mois est de 190 m³ pour un débit de fuite de 10 l/s.

Pour une hauteur de marnage de 0.50m, l'abattement des matières en suspension est de 90%.

Des simulations mathématiques ont été réalisées (annexe : zonage d'assainissement pluvial) afin de vérifier la possibilité de raccorder les réseaux d'eaux pluviales des zones de future urbanisation sur le collecteur Ø500 de la route de la Lande.

Les résultats de simulations montrent que la capacité du collecteur Ø500 existant est suffisante pour collecter et évacuer les sur débits générés par l'imperméabilisation de la zone pour une pluie de période de retour 10 ans.

Les réseaux de zones de future urbanisation pourront être connectés sur le réseau d'eaux pluviales Ø500 existant route de la Lande, évitant ainsi la création d'un nouvel exutoire en mer.

Zones U :

Dans le cadre d'une extension et/ou d'une urbanisation sur une parcelle dans un secteur sensible, c'est-à-dire où des mises en charge importantes ont été mise en évidence par le rapport de diagnostic, des mesures compensatoires à l'échelle de la parcelle seront à prévoir. La formule simple suivante permet de déterminer rapidement le volume à stocker ainsi que le débit de fuite à respecter par parcelle pour une pluie de période de retour 10ans.

Cette formule s'applique également pour les cas où le stockage à la parcelle est préconisé pour les zones urbanisables.

$$V = S_{(\text{imperméabilisées})} \times K$$

Avec :

- V = volume à stocker (m³)
- $S_{(\text{imperméabilisées})}$ = Surface de toitures et/ou de voirie (allée en enrobée, terrasse, ...)

- (m²)
- K = Coefficient à appliquer quelque soit le type de la zone sur lequel le projet doit se réaliser (1AUb, Uba, UAa, ect ...)

Détermination du coefficient C sur la commune de Gâvres :

Coefficient K = 0.026

Les coefficients donnés ci-dessus ont été déterminés à partir d'un ratio calculés sur la base d'un volume à stocker par mètre carré et pour une pluie décennale.

Calcul du Débit de fuite nécessaire :

Qf = S x 0.001

Avec :

- Qf = Débit de fuite nécessaire (l/s)
- S = Surface à imperméabiliser (m²)

Remarques :

Les coefficients donnés ci-dessus ne sont applicables que dans le cas d'un dimensionnement pour la pluie décennale.

Cette formule est valable pour les surfaces inférieures à 2000 m². Pour les surface supérieur à 2000 m² prévoir un débit de fuite de 3 l/s/ha.

Exemples :

Parcelle constructible de 1000 m² dans une zone 1Uba avec une surface de toiture d'environ 230 m².

- V = 230 x 0.026
- **V = 6 m³**
- Qf = 230 x 0.001
- **Qf = 0.23 l/s**

Ainsi, si une personne souhaite imperméabiliser une parcelle constructible de 1000 m² dans une zone Uba où l'assainissement à la parcelle est préconisé ou retenue par l'aménageur, elle devra prévoir une mesure compensatoire se caractérisant par un stockage de 6 m³ avec un débit de fuite de 0,23 l/s.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

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

Elle comprend les secteurs :

- Uaa correspondant aux villages anciens de la commune dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés,
- Uab correspondant au centre aggloméré de la commune qui présente un caractère de densité et de centralité en terme d'équipements. Ce secteur dispose de sous-secteurs ; Uab.1 (aléa faible) et Uab.2 (aléa fort et moyen) correspondant aux zones couvertes par le plan de prévention des risques de submersion marine.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités économiques incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les habitations légères de loisirs.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,

Hors espaces urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits (L 146-4-III du code de l'urbanisme).

Sont interdits en sous-secteur **Uab1** ;

- les bâtiments d'habitat collectif ;
- les établissements recevant du public (ERP).

Sont interdits en sous-secteur **Uab2** ;

- toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai (y compris remblais pour surélever le bâti : obligation de créer un vide sanitaire) à l'exception des cas prévus à l'article 2 suivant ;
- toute transformation de logement ayant pour objet d'augmenter le nombre de foyers ;
- tout changement de destination d'activités économiques ou de service en logement ;
- toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau à l'exception du cas prévu à l'article 2-b).

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

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

En sous-secteur **Uab1**, sont autorisés :

a) les constructions, installations, ouvrages, aménagements sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le premier niveau de plancher situé à la cote de référence (art 10 dispositions générales) augmentée de 0,20 m,
- les mesures de réduction de la vulnérabilité énoncées (art 10 dispositions générales).

b) les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :

- l'implantation hors zone inondable soit impossible,
- la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (par exemple réseaux électriques ou réseaux téléphone surélevés et descendants pour pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs ; installation de clapets anti-retours sur les réseaux d'assainissement) (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales.

c) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité.

En sous-secteur **Uab2**, sont autorisés :

a) les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :

- l'implantation hors zone inondable soit impossible,
- la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales)

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales ;

b) la réhabilitation des constructions existantes pour accueillir des associations sous réserve qu'elles ne comportent pas de logement ;

c) les extensions et les dépendances des constructions existantes à partir de l'approbation du PPRℓ. dans la limite cumulée de :

- 40 m² d'emprise au sol à usage d'habitation à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (*) augmentée de

0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire devra l'expliquer aux services instructeurs du PPRℓ. ;

- 200 m² à usage d'activités économiques, d'ERP ou d'équipements publics à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (art. 10 des dispositions générales) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire devra l'expliquer aux services instructeurs du PPRℓ.

Les extensions devront respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

d) les aménagements du camping et du terrain de sport actuels et la réhabilitation des locaux y afférents :

- sans création d'obstacles au libre écoulement des eaux ;
- sans augmentation de la capacité d'accueil du camping municipal ;
- sans création de bâti à l'exception de mises aux normes imposées par la réglementation et dont la surface nécessaire n'est pas compatible avec l'emprise au sol des bâtiments actuels. Les réaménagements devront respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales);
- sous condition d'indiquer l'existence du risque.

e) les constructions nécessaires aux activités (hors restauration et logement) :

- de loisirs nautiques,
- d'aires de repos/pique nique,

à condition que :

- l'implantation hors zone submersible soit impossible,
- les constructions (pour stockage de matériels de navigation) soient :
 - sur pilotis 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - à fleur de sol avec des structures ajourées (types claustra) pour permettre le libre écoulement des eaux,
- les aménagements (type tables) soient fixés au sol.

Les constructions devront respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

f) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité ;

g) les créations d'aires de stationnement non imperméabilisées sans exhaussement sous condition d'indiquer l'existence du risque ;

h) la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une submersion et sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité :

- premier niveau situé à 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales),
- extension attenante limitée aux plafonds prévus à l'article 2b.

La reconstruction devra respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales)

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les largeurs minimales, sans obstacle infranchissable, seront de 3 mètres pour satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II- Accès

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront de préférence réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 18 du Titre I - dispositions générales.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (formule de calcul – article 18 des dispositions générales), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur.

IV) Les déchets

Les constructions de type habitat collectif doivent comprendre des locaux couverts et ventilés.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- En secteur Uaa

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

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par un mur de clôture et respecte la typologie urbaine existante.

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

- En secteur Uab

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

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

En zone Uaa, Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives à condition que soit assurée la continuité du bâti en bordure de voie.

En zone Uab, les constructions doivent d'implanter sur au moins une des limites. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite latérale, le recul par rapport à la limite séparative sera de 1,50 m minimum. Pour toute marge inférieure à 2 m, les ouvertures autres que pavés de verre et orifices de ventilation sont interdites.

En limite de fond de parcelle, les constructions doivent respecter un recul égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture. Celles-ci peuvent également s'implanter en limite sans dépasser une hauteur mesurée en limite de 3,00 m à l'égout de toiture.

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

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture à deux pentes traditionnelles symétrique de pente supérieure à 40°),
- au sommet pour les autres constructions.

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	SOMMET
Uaa	6 m	10 m	3,50 m
Uab	6 m	10 m	3,50 m

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente (< 15°) ne sont pas autorisées.

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- Dans les secteurs identifiés au titre du L.123-1-7° sur les documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende, les règles édictées à l'annexe n°2. doivent être respectées.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Le bardage en ardoise est autorisé uniquement sur la façade du pignon située au-dessus des égouts de toiture.
- Les annexes et dépendances en tôle, acier galvanisé ou plastique sont interdites.
- Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.
- Les toitures doivent privilégier les caractéristiques architecturales locales. Les toitures dites à pointe de diamant ne sont pas autorisées.

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

Clôtures :

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservés et entretenus.

Les talus et haies existants seront maintenus et entretenus.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau teinté de couleurs brillantes et réfléchissantes, les toiles, panneaux ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie végétale, la clôture n'excédant pas une hauteur maximale de 1,50 m.
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté de lisses, grillage ou barreaudage ajourés. La hauteur globale de la clôture n'excèdera pas 1,50 m.
- Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 1,50 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve que ces clôtures soient de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobiles. Les places créées doivent respecter les dimensions indiquées en annexe.

Les constructions de type habitat collectif doivent disposer de locaux vélos (1 place de 0,5 m² par logement).

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

Sans objet

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Sans objet

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

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

Définition extrait du rapport de présentation « La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels ».

Elle comprend un secteur Uba et trois sous-secteurs Uba.1 (aléa faible), Uba.2 (aléa fort et moyen) et Uba.3 (aléa très fort) correspondant aux zones couvertes par le plan de prévention des risques littoraux.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs Uba :

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Toute construction dans la zone non aedificandi identifiée au plan de zonage (parcelle AD 1319).

Hors espaces urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits (L 146-4-III du code de l'urbanisme).

Sont interdits en sous-secteur **Uba1** ;

- les bâtiments d'habitat collectif ;
- les établissements recevant du public (ERP).

Sont interdits en sous-secteur **Uba2** ;

- toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai (y compris remblais pour surélever le bâti : obligation de créer un vide sanitaire) à l'exception des cas prévus à l'article 2 suivant ;
- toute transformation de logement ayant pour objet d'augmenter le nombre de foyers ;
- tout changement de destination d'activités économiques ou de service en logement ;
- toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau à l'exception du cas prévu à l'article 2-b).

Sont interdits en sous-secteur **Uba3** :

- toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai à l'exception des cas prévus à l'article 2 suivant ;
- toute transformation de logement ayant pour objet d'augmenter le nombre de foyers ;
- tout changement de destination d'activités économiques ou de service en logement ;
- toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau.

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

En secteur Uba :

- (l'extension ou) la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En sous-secteur **Uba1**, sont autorisés :

a) les constructions, installations, ouvrages, aménagements autorisés dans le document d'urbanisme en vigueur devront respecter les prescriptions suivantes :

- le premier niveau de plancher situé à la cote de référence (art 10 dispositions générales) augmentée de 0,20 m,
- les mesures de réduction de la vulnérabilité énoncées (art 10 dispositions générales).

b) les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :

- l'implantation hors zone inondable soit impossible,
- la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (par exemple réseaux électriques ou réseaux téléphone surélevés et descendants pour pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs ; installation de clapets anti-retours sur les réseaux d'assainissement) (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales.

c) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité.

En sous-secteur **Uba2**, sont autorisés :

a) les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :

- l'implantation hors zone inondable soit impossible,
- la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales)

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales ;

b) la réhabilitation des constructions existantes pour accueillir des associations sous réserve qu'elles ne comportent pas de logement ;

c) les extensions et les dépendances des constructions existantes à partir de l'approbation du PPRℓ. dans la limite cumulée de :

- 40 m² d'emprise au sol à usage d'habitation à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (*) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire devra l'expliquer aux services instructeurs du PPRℓ.;
- 200 m² à usage d'activités économiques, d'ERP ou d'équipements publics à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (art. 10 des dispositions générales) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire devra l'expliquer aux services instructeurs du PPRℓ.

Les extensions devront respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

d) les constructions nécessaires aux activités (hors restauration et logement) :

- de loisirs nautiques,
- d'aires de repos/pique nique,

à condition que :

- l'implantation hors zone submersible soit impossible,
- les constructions (pour stockage de matériels de navigation) soient :
 - o sur pilotis 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - o à fleur de sol avec des structures ajourées (types claustra) pour permettre le libre écoulement des eaux,
- les aménagements (type tables) soient fixés au sol.

Les constructions devront respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

e) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité ;

f) les créations d'aires de stationnement non imperméabilisées sans exhaussement sous condition d'indiquer l'existence du risque ;

g) la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une submersion et sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité :

- premier niveau situé à 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales),
- extension attenante limitée aux plafonds prévus à l'article 2b.

La reconstruction devra respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales)

En sous-secteur **Uba3**, sont autorisés :

a) les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :

- l'implantation hors zone submersible soit impossible,

- la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales,
- infrastructures routières.

b) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité ;

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les largeurs minimales, sans obstacle infranchissable, seront de 3 mètres pour satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Accès

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Électricité et téléphone

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

III- Assainissement

a) Eaux usées

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

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 18 du Titre I - dispositions générales.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (formule de calcul – article 18 des dispositions générales), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur.

IV) Les déchets

Les constructions de type habitat collectifs doivent comprendre des locaux couverts et ventilés.

-

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 3 et 6 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

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

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

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

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

En zone Uba, les constructions doivent d'implanter sur au moins une des limites. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite latérale, le recul par rapport à la limite séparative sera de 1,50 m minimum. Pour toute marge inférieure à 2,00 m, les ouvertures autres que pavés de verre et orifices de ventilation sont interdites.

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

En limite de fond de parcelle, les constructions doivent respecter un recul égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture. Celles-ci peuvent également s'implanter en limite sans dépasser une hauteur mesurée en limite de 3,00 m à l'égout de toiture.

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

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions en zone Uba ne peut excéder **80 %** de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

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

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

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture et au faitage pour les constructions couvertes par une toiture à deux pentes traditionnelles symétrique de pente supérieure à 40°),
- au sommet pour les autres constructions.

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	SOMMET
Uba	6 m	10 m	3,50 m

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

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

Les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente (< 15°) ne sont pas autorisées.

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

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

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

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Le bardage en ardoise est autorisé uniquement sur la façade du pignon située au-dessus des égouts de toiture.
- Les annexes et dépendances en tôle, acier galvanisé ou plastique sont interdites.
- Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.
- Les toitures doivent privilégier les caractéristiques architecturales locales. Les toitures dites à pointe de diamant ne sont pas autorisées.

Clôtures

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservés et entretenus.

Les talus et haies existants seront maintenus et entretenus.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau teinté de couleurs brillantes et réfléchissantes, les toiles, panneaux ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie végétale, la clôture n'excédant pas une hauteur maximale de 1,50 m.
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté de lisses, grillage ou barreaudage ajourés. La hauteur globale de la clôture n'excèdera pas 1,50 m.
- Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 1,50 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve que ces clôtures soient de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobiles. Les places créées doivent respecter les dimensions indiquées en annexe.

Les constructions de type habitat collectif doivent disposer de locaux vélos (1 place de 0,5 m² par logement).

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

Sans objet.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder **100 %** en secteur Uba.
- Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

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

Sans objet

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

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ul.

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

La zone Ul. correspond au site de la salle polyvalente Eric Tabarly. Elle dispose de 3 sous-secteurs, Ul.1 (aléas fort et moyen) et Ul.2 (aléa très fort) liées au plan de prévention des risques littoraux.

ARTICLE Ul. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

Hors espaces urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits (L 146-4-III du code de l'urbanisme).

Sont interdits en sous-secteur Ul.1 :

- toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai (y compris remblais pour surélever le bâti : obligation de créer un vide sanitaire) à l'exception des cas prévus à l'article Ul.2 suivant ;
- toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau à l'exception du cas prévu à l'article 2-b).

Sont interdits en sous-secteur Ul.2 :

- toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai à l'exception des cas prévus à l'article Ul.2 suivant ;
- toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau.

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

En sous-secteur Ul.1, sont autorisés :

- a) les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
- l'implantation hors zone inondable soit impossible,
 - la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales)

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,

– réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales ;

b) les extensions et les dépendances des constructions existantes à partir de l'approbation du PPR ℓ . dans la limite cumulée de 200 m² à usage d'équipements publics à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (art 10 dispositions générales) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire devra l'expliquer aux services instructeurs du PPR ℓ . Les extensions devront respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

e) les constructions nécessaires aux activités (hors restauration et logement) d'aires de repos/pique nique, à condition que :

- l'implantation hors zone submersible soit impossible,
- les constructions (pour stockage de matériels de navigation) soient :
 - sur pilotis 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - à fleur de sol avec des structures ajourées (types claustra) pour permettre le libre écoulement des eaux,
- les aménagements (type tables) soient fixés au sol.

Les constructions devront respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

f) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité ;

g) les créations d'aires de stationnement non imperméabilisées sans exhaussement sous condition d'indiquer l'existence du risque ;

h) la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une submersion et sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité :

- premier niveau situé à 0,20m au-dessus de la cote de référence (voir art. 10 des dispositions générales)
- extension attenante limitée aux plafonds prévus à l'article 2b.

La reconstruction devra respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales)

En sous-secteur **U ℓ .2**, sont autorisés :

a) les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :

- l'implantation hors zone submersible soit impossible,
- la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales,
- infrastructures routières.

b) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité ;

ARTICLE Uℓ.3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

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

II- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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

ARTICLE Uℓ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Électricité - téléphone

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

III- Assainissement

a. Eaux usées

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

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 18 du Titre I - dispositions générales.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (formule de calcul – article 18 des dispositions générales), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur.

ARTICLE Uℓ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

L'implantation des constructions et installations se fera soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies de 10 m minimum.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 8 du titre I.

ARTICLE Uℓ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions et installations se fera à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 8 du titre I.

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

Sans objet

ARTICLE Uℓ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Uℓ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ul.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 m doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE Ul.12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobiles. Les places créées doivent respecter les dimensions indiquées en annexe.

Les constructions doivent disposer de locaux vélos (1 place pour 50 m² de surface de plancher).

ARTICLE Ul.13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE Ul.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE Ul 15 - LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

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

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des

logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up

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

La zone Up est destinée aux activités portuaires et à celles liées aux ports. Ce secteur dispose de sous-secteurs ; Up.1 (aléa faible) et Up.2 (aléa fort et moyen) correspondant aux zones couvertes par le plan de prévention des risques de submersion marine.

ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

Hors espaces urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits (L 146-4-III du code de l'urbanisme).

En sous-secteur **Up.1** ;

- les bâtiments d'habitat collectif ;
- les établissements recevant du public (ERP).

En sous-secteur **Up.2** ;

- toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai (y compris remblais pour surélever le bâti : obligation de créer un vide sanitaire) à l'exception des cas prévus à l'article 2 suivant ;
- toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau.

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

Les constructions directement liées et nécessaires aux activités portuaires et à celles liées aux ports.

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

En sous-secteur **Up1**, sont autorisés :

- a) les constructions, installations, ouvrages, aménagements sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
 - le premier niveau de plancher situé à la cote de référence (art 10 dispositions générales) augmentée de 0,20 m,
 - les mesures de réduction de la vulnérabilité énoncées (art 10 dispositions générales).
- b) les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
 - l'implantation hors zone inondable soit impossible,

– la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (par exemple réseaux électriques ou réseaux téléphone surélevés et descendants pour pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs ; installation de clapets anti-retours sur les réseaux d'assainissement) (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales.

c) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité.

En sous-secteur **Up2**, sont autorisés :

- a) les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
- l'implantation hors zone inondable soit impossible,
 - la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales)

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales ;

b) les extensions et les dépendances des constructions existantes à partir de l'approbation du PPRℓ. dans la limite cumulée de :

- 200 m² à usage d'activités économiques, d'ERP ou d'équipements publics à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (art. 10 des dispositions générales) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire devra l'expliquer aux services instructeurs du PPRℓ.

Les extensions devront respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

c) les aménagements du camping et du terrain de sport actuels et la réhabilitation des locaux afférents :

- sans création d'obstacles au libre écoulement des eaux ;
- sans augmentation de la capacité d'accueil du camping municipal ;
- sans création de bâti à l'exception de mises aux normes imposées par la réglementation et dont la surface nécessaire n'est pas compatible avec l'emprise au sol des bâtiments actuels. Les réaménagements devront respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales) ;
- sous condition d'indiquer l'existence du risque.

d) les constructions nécessaires aux activités (hors restauration et logement) :

- de loisirs nautiques,
- d'aires de repos/pique nique,

à condition que :

- l'implantation hors zone submersible soit impossible,
- les constructions (pour stockage de matériels de navigation) soient :

- sur pilotis 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales) pour permettre le libre écoulement des eaux,
- à fleur de sol avec des structures ajourées (types claustra) pour permettre le libre écoulement des eaux,

– les aménagements (type tables) soient fixés au sol.

Les constructions devront respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

e) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité ;

f) les créations d'aires de stationnement non imperméabilisées sans exhaussement sous condition d'indiquer l'existence du risque ;

g) la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une submersion et sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité :

- premier niveau situé à 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales),
- extension attenante limitée aux plafonds prévus à l'article 2b.

La reconstruction devra respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales)

ARTICLE Up 3 - VOIRIE ET ACCES

II- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les largeurs minimales, sans obstacle infranchissable, seront de 3 mètres pour satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

III- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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

ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

II- Alimentation en eau

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

IV- Électricité - téléphone

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

V- Assainissement

c. Eaux usées

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

d. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 18 du Titre I - dispositions générales.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (formule de calcul – article 18 des dispositions générales), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur.

ARTICLE Up 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

L'implantation des constructions et installations se fera soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies existantes.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 8 du titre I.

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

L'implantation des constructions et installations se fera à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 8 du titre I.

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

Sans objet

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faitage, est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE
Up	4,00 m	7, 00 m

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

ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE Up 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobiles. Les places créées doivent respecter les dimensions indiquées en annexe.

ARTICLE Up 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE Up 15 - LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

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

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

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

La zone 1AU est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Elle correspond à des ensembles de terrains ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté et dont l'aménagement cohérent nécessite le respect d'un schéma d'aménagement.

La zone 1AU comprend les secteurs 1AUa et 1AUb destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dont l'aménagement est prévu à court terme pour la zone 1AUa et à moyen terme pour la zone 1AUb, la zone 1AUa devant être complètement urbanisée avant la zone 1AUb.

Pour ces secteurs dont l'aménagement est prévu à court ou moyen terme, les dispositions générales d'organisation et de desserte du secteur considéré, indiquant les accès, sont intégrés dans le document graphique du présent P.L.U.. Des changements substantiels à un schéma d'aménagement ainsi intégré dans le présent P.L.U. ne peuvent être pris en considération que par une modification du P.L.U. suivant la procédure réglementaire.

Les équipements propres nécessaires à la viabilité des terrains seront à la charge des intéressés.

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

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

ARTICLE 1 AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone 1 AU:

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Toute construction, installation ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement de la totalité de la zone.

- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

Hors espaces urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits (L 146-4-III du code de l'urbanisme).

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

En tous secteurs 1 AU :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective). Toute opération devra prendre en compte les dispositions de l'article 17 des dispositions générales du présent règlement relatif au programme local de l'habitat.
- les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES**I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les largeurs minimales, sans obstacle infranchissable, seront de 3,00 mètres pour satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbaines et de sécurité le permettent.

II- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I- Alimentation en eau**

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

II- Electricité - téléphone

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

III- Assainissement**a. Eaux usées**

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 18 du Titre I - dispositions générales.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (formule de calcul – article 18 des dispositions générales), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur.

ARTICLE 1 AU - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

- Sauf indications contraires portées aux orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 8 du titre I du présent règlement.

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

Les constructions doivent d'implanter sur au moins une des limites. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite latérale, le recul par rapport à la limite séparative sera de 1,50 m minimum. Pour toute marge inférieure à 2 m, les ouvertures autres que pavés de verre et orifices de ventilation sont interdites.

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

Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

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

Sans objet

ARTICLE 1 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.