



PLAN LOCAL D'URBANISME

- REGLEMENT -

Arrêt : DCM du 19 juillet 20216

MICHELLE
TANGUY
TM
Conseil en
urbanisme
aménagement
environnement



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES A VOCATION D’HABITAT ET D’ACTIVITES COMPATIBLES : U	10
CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES A VOCATION PORTUAIRE ET MARITIME : UP	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES.....	18
CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE : A	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	21
CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES : N	22
ANNEXES	27
ANNEXE 1 CAHIER DE RECOMMANDATIONS DES ESPECES VEGETALES	28
ANNEXE 2 SUBMERSION MARINE	31

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 **HOEDIC**

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

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- 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 Préemption Urbain
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

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.

- **Les zones urbaines dites « zones U »** correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones agricoles et forestières dites « zones A »** correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

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

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »** correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

4. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'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.

5. DEROGATIONS

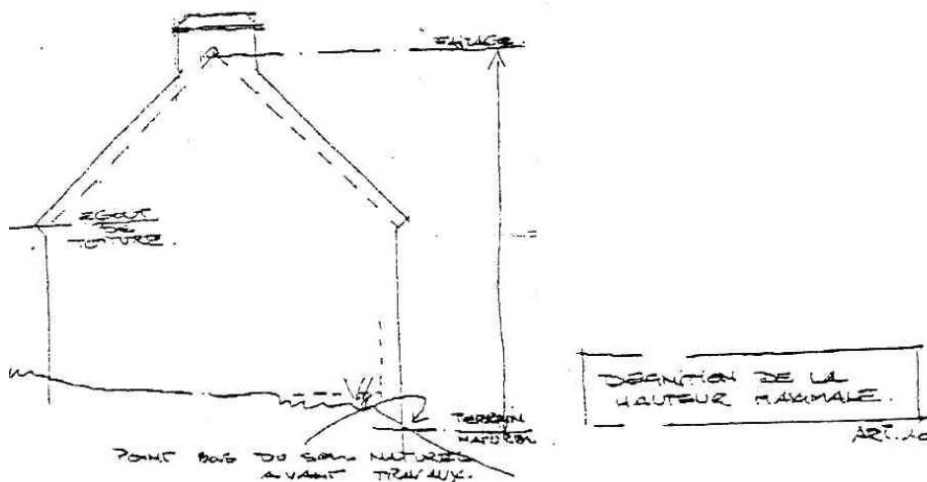
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- 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,
- 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,
- l'accessibilité des personnes handicapées.

6. 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.



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

- **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

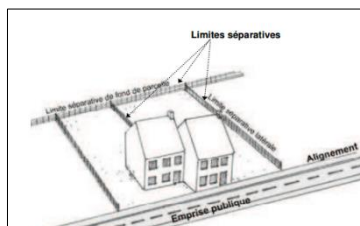
Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

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

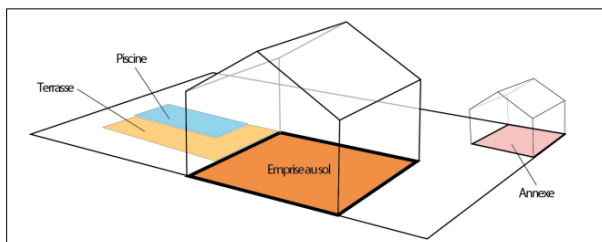
Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

- **Limites séparatives** : on entend qui ne sont pas une limite de publique.



par limites séparatives les limites d'un terrain voie publique ou privée ou d'emprise

- **Annexe** : construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, remise....).
- **Emprise au sol** : elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (élément de décor d'une façade : bandeau et corniche, frontons, encadrement de baies, acrotère...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Surface de plancher** : elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.
- **Opération d'aménagement d'ensemble** : on entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

7. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation 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 (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...)
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

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

10. ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 113-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

11. 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 121-8 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 121-8 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 121-13 du code de l'urbanisme.

12. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

13 PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme (L 151-19, sites inscrits, sites classés, périmètre MH,...)

14. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

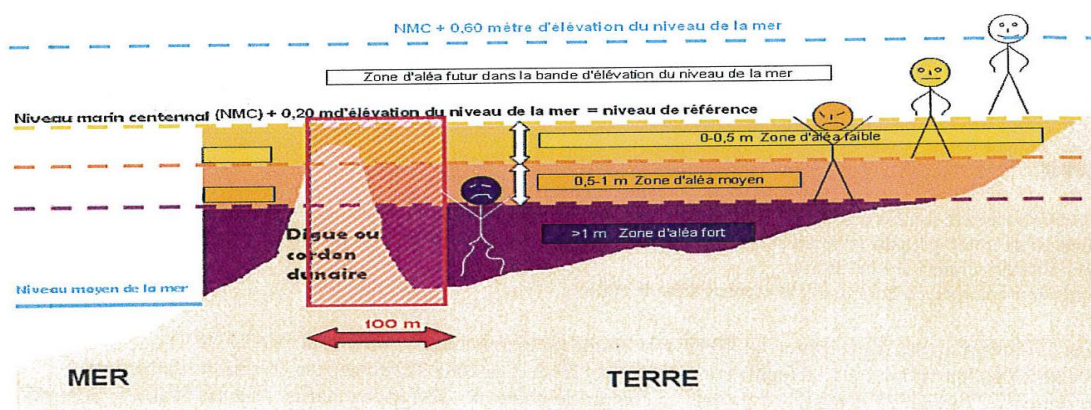
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

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

16. SUBMERSION MARINE

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 centennal augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L 101-2 5° 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, s'il existe, qui couvre les secteurs à forts enjeux.

La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 est annexée au règlement écrit du PLU, complétée par le guide d'application de l'article R III-2 et des cartes de submersion marine + 0,20 et 0,60 (annexe 3).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES COMPATIBLES : U

La zone U est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

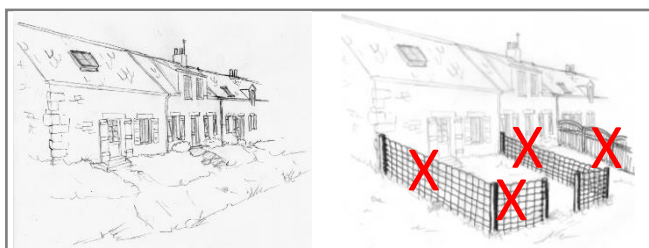
Elle comprend les secteurs :

- **Ua** correspondant au centre ancien du bourg
- **Ub** correspondant aux extensions récentes du bourg
- **Ue** portant sur l'emprise du sémaphore

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs Ua et Ub :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 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,
- La réalisation d'annexe,
- Tout empiètement des constructions et/ou des clôtures sur les venelles et placettes protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme



En secteur Ue :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Ue2.

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

En secteurs Ua et Ub :

- 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 secteur Ue :

- Les aménagements, extensions, constructions d'équipements publics pour un usage culturel (salles d'exposition, salles de réunions...), de loisirs (salle des associations...), d'informations touristiques (office du tourisme)....

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES**Voirie**

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

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 fond voisin.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau**

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

Assainissement

- **Eaux usées** : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales pourront être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

Electricité et téléphone

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

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

- L'implantation des constructions nouvelles peut être imposée en limite des voies et emprises publiques ou en retrait pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti.
- Le sens de façitage du corps principal des constructions doit être le même et parallèle à la voie.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

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

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- Dans le cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 0,90 m en cas de réalisation d'un pignon aveugle et de 1,90 m en cas de réalisation de baies ouvrantes dans le pignon.
- L'implantation d'un des pignons de la future construction sur une limite séparative pourra être rendue obligatoire pour faciliter l'accolement d'une éventuelle construction voisine afin de respecter la caractéristique du groupement traditionnel en village et créer une longère.

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

Sans objet

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Ua et Ue : il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

En secteur Ub :

- Pour des terrains d'une superficie inférieure à 100 m² : il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions
- Pour des terrains d'une superficie comprise entre 100 et 200 m² : l'emprise au sol de la construction principale et de ses extensions ne peut dépasser à 75 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération
- Pour des terrains d'une superficie comprise entre 200 et 300 m² : l'emprise au sol de la construction principale et de ses extensions ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain intéressé par l'opération

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

<u>En secteur Ua :</u> La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée : - à l'égout de toiture est de 4 m - au faîtage est de 8 m	<u>En secteur Ub :</u> La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée : - à l'égout de toiture est de 4 m - au faîtage est de 8 m - à l'acrotère (extensions, éléments de liaison...) est de 4 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 (hors EPR si la commune est concernée par la loi littoral).

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

ARTICLE U 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Volume

- les volumes des constructions doivent rester simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments du quartier qui les reçoit,
- ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire, pouvant comporter des volumes secondaires adossés en appentis en pignon ou en façade nord,
- l'orientation principale est/ouest des constructions nouvelles sera privilégiée.

Les pignons

- les pignons ne devront pas excéder 7 mètres de large,
- les pignons seront généralement aveugles, toutefois des ouvertures peuvent être autorisées pour des raisons de luminosité.

Les façades

- les façades, les gouttières et les faîtages devront être alignés,
- les façades ne pourront pas excéder le double de la longueur du pignon avec un maximum de 14 m extensions comprises.

Les ouvertures

- les fenêtres seront plus hautes que larges dans une proportion comprise entre 1x1,5 et 1x2,
- les baies vitrées comporteront plusieurs pans,
- les cadres et appuis béton saillants sont proscrits,
- les fermetures des baies seront constituées par des volets extérieurs rabattables d'une autre couleur que blanc,
- les volets roulants ne sont autorisés que pour les lucarnes.

Matériaux et couleurs

- les matériaux et les couleurs des façades et pignons seront en enduit traditionnel blanc,
- les huisseries devront être d'une seule et même couleur sur l'ensemble de la construction et la couleur devra se référer à la tradition locale.

Toitures

- pour le bâtiment principal, elles seront à 2 pentes égales formant un angle avec l'horizontal avoisinant les 40° sans dépasser les 45°,
- la pente des toitures en appentis sera de 20° maximum,
- les toitures autres qu'à deux pentes sont admises pour les éléments de liaison et pour les bâtiments publics,
- le matériau de couverture mis en œuvre sera l'ardoise en zone Ua,
- la tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux,
- la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'il ne fasse pas saillie du plan de couverture,
- la toiture des appentis pourra être vitrée mais le nombre d'ouvrants sera limitée,
- les cheminées devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0,70 m de largeur et au moins 1,20 m de longueur,
- les ouvrages d'éclairage des combles seront constitués exclusivement :
 - Façade sud : de lucarnes de dimension n'excédant pas 0,80 m de largeur de l'ouvrant. Un seul châssis de toit de dimension réduite sera toléré
 - Façade nord : de lucarnes ou de châssis de toit en nombre limité et de dimensions harmonisées (largeur maxi : 0,80 m de l'ouvrant)
- les vérandas sont interdites,
- le bardage ardoise des pignons est interdit.

Clôtures

- les clôtures ne sont pas obligatoires,
- les murs de pierres sèches existants doivent être conservés et entretenus,
- la hauteur des murs maçonnés (moellons de pierres de pays ou parpaing obligatoirement enduits) sur voie publique est limitée à 0,80 m et son épaisseur minimale est de 0,40 m,
- des clôtures végétales ou en bois de 1,80 m de hauteur maximum peuvent être autorisées en limite séparative

Tous les matériaux autres que ceux cités ci-dessus sont interdits

ARTICLE U 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

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

Les placettes, ruelles et venelles matérialisées au document graphique doivent garder leurs usages. Elles sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions neuves devront répondre au label RT2012 correspondant à une consommation en énergie primaire fixée à 50 kWh/(m².an)

Les ouvrages de production d'énergie pourront être soit individuels, soit mutualisés entre plusieurs constructions.

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

Sans objet.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES A VOCATION PORTUAIRE ET MARITIME : UP

La zone UP est destinée aux activités et installations portuaires et maritimes

Elle comprend les secteurs :

- **UPa** du port d'Argol
- **UPb** du port La Croix

Le Port de La Croix est pour partie situé en zone soumise au risque de submersion marine. De fait, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les projets pourront être refusés ou soumis à prescriptions spéciales (article 16 des dispositions générales).

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs UP

- 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,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

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

En secteur UPa

Les ouvrages, constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées et/ou nécessaires à l'accueil des passagers et du fret, aux activités de pêche et de plaisance et aux équipements publics (services techniques municipaux, déchèterie...).

En secteur UPb

Les installations et équipements liés à la sécurité.

ARTICLE UP 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau**

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

Assainissement

- **Eaux usées** : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- **Eaux pluviales** : l'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration.
- **Électricité – téléphone** : les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

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

Il n'est pas fixé de dispositions particulières.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Sans objet

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments devra respecter la hauteur maximale de l'existant. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise si impératifs techniques particuliers.

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

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 ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures grillagées sont interdites, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou des installations.

ARTICLE UP 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE UP 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

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

Les constructions neuves devront répondre au label RT2012 correspondant à une consommation en énergie primaire fixée à 50 kWh/(m².an)

Les ouvrages de production d'énergie pourront être soit individuels, soit mutualisés entre plusieurs constructions.

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

Sans objet