

ELABORATION DU P.L.U.
4 - Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 24 juin 2016

Le Maire,

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 Carnac.

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 des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er 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 de moins de 10 ans.
- 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 définies par délibération municipale du 24 juin 2016,
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté municipal du 23 Avril 1999 en application des dispositions de l'article R 111-43 du Code de l'Urbanisme,
- des zones interdites au camping par arrêté municipal du 23 Avril 1999.
- des délibérations en date du 29 09 2011 instituant la taxe d'aménagement.

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 à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation selon des orientations d'aménagement et de programmation :

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

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 identifiées 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 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.

6 - DEFINITIONS

Construction ou installation d'intérêt collectif

Construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.

Extension

Construction dans le prolongement du bâti existant, accolé à celui-ci.

La véranda est une extension particulière répondant aux caractéristiques suivantes : galerie couverte en construction légère, rapportée en saillie le long d'une façade, et fermée par des baies vitrées.

Dépendance :

C'est une construction détachée de la construction principale (garage, remise, etc.).

L'abri de jardin doit répondre aux caractéristiques suivantes : édifice non fondé destiné au stockage de matériel ou ayant vocation à recevoir du matériel lié à l'entretien du jardin.

Piscine :

Une piscine : bassin destiné à la baignade et à la nage. Les piscines sont soumises à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire...).

Piscine et emprise au sol

Les piscines sont considérées comme des constructions. A ce titre, elles doivent être comptabilisées dans le CES.

Implantation des piscines

L'implantation du bassin de la piscine doit être en recul de 3 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Véranda :

Construction accolée à la construction principale, dont l'essentiel des parois verticales sont composées de vitrages.

Volume principal des toitures :

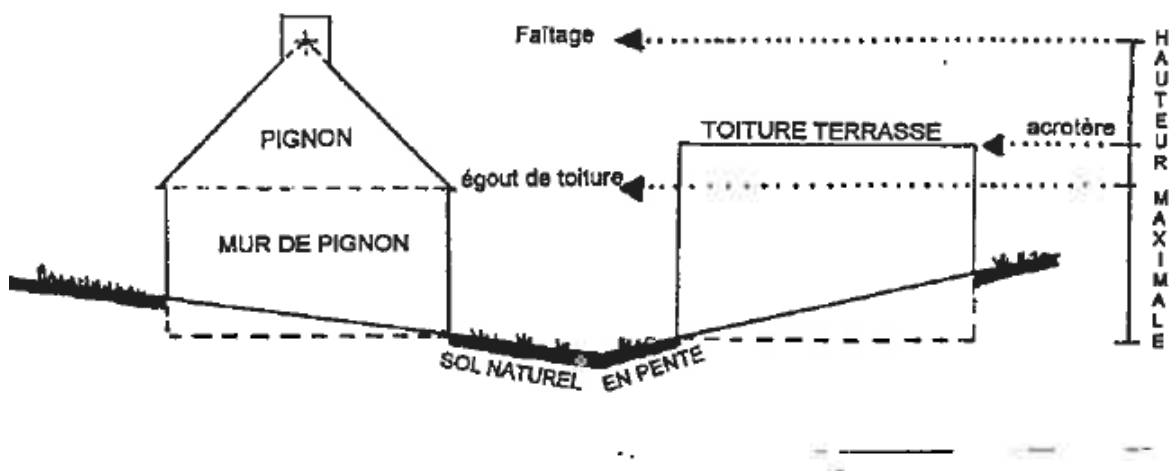
Partie la plus importante, en surface, de la toiture.

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, etc.), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

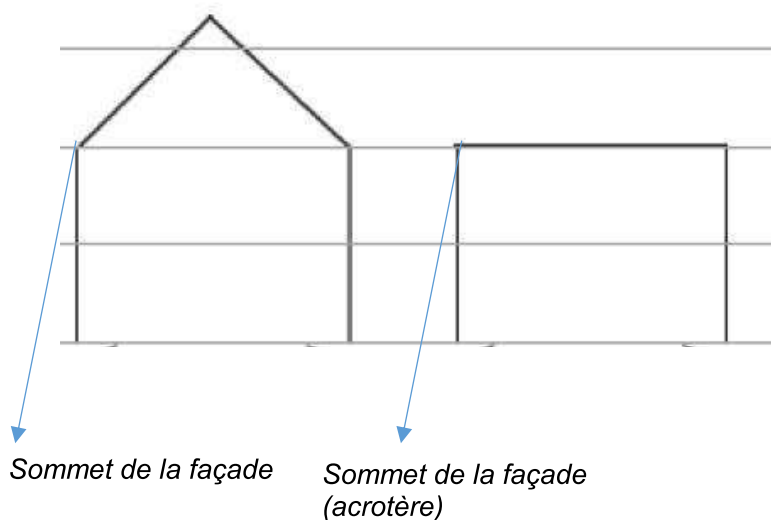
Dans le cas de terrains se situant en pente, le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel sera pris comme référence.



Les hauteurs maximales admises sont données pour les points suivants :

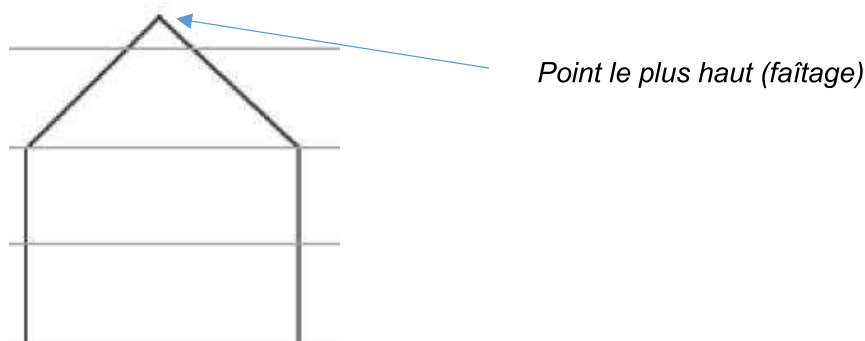
1 – Sommet de la façade

Correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et le point le plus bas de la couverture. Dans le cas d'une toiture terrasse, l'acrotère est assimilé au sommet de la façade.



2 – Point le plus haut

Le point le plus haut est le sommet de la couverture (hors éléments techniques). Dans le cadre d'une toiture à deux pentes, cela correspond au faîtage.



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 :

Aire de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers..., etc.

Règles concernant les secteurs d'implantation des constructions (article 6 des différentes zones)

Elles ne s'appliquent qu'aux constructions présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction (y compris débords et surplombs lorsqu'ils sont indissociables de cette dernière) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

La notion de construction, prise en compte dans l'appréciation de l'emprise au sol, comprend notamment :

- les bâtiments ;

- les terrasses, à l'exclusion des terrasses situées au niveau du terrain naturel, sans surélévation significative, ni fondations profondes ;
- les bassins des piscines soumises à autorisation, même non couvertes ;
- les éléments aériens d'une construction enterrée.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation, fixé aux articles 4 des règlements de zone est le rapport entre la surface totale imperméabilisée et la surface de la parcelle considérée. Les surfaces imperméabilisées à prendre en compte comprennent les toitures (y compris abris de jardin, garages, dépendances et autres annexes), les terrasses et les voiries en enrobé ou béton.

Surface plancher

La « **surface de plancher** » de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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 123-1-5 III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent à l'annexe n°2 du règlement.

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 1er 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, 3ème 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 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 prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L124-1 et L131-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L124-2 dudit code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Les défrichements des terrains boisés non classés 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) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

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 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi.

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

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

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

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

12 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 05 Octobre 2007

13 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal en date du 05 Octobre 2007.

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 – LOGEMENTS AIDES

Dans le cadre d'un projet tourné vers l'habitat, une partie de programme de construction devra être consacrée à des logements aidés : logement locatif social (LLS) ou logement en accession aidée (LAA). Les règles fixant le nombre minimal de logement aidé à réaliser sont les suivantes :

Taille de l'opération	Nombre de logement aidé à réaliser	Superficie des logements aidés
1 à 4 logements	Néant	La superficie moyenne des logements aidés doit être égale ou supérieure à la moyenne des autres logements réalisés sur l'opération.
5 à 9 logements	1 LLS ou 1 LAA à réaliser au minimum	
10 à 14 logements	20% de LLS au minimum	
A partir de 15 logements	20% de LLS + au minimum 1 LLS ou LAA par tranche de 5 logements au-delà de 15 logements	

L'annexe 6 du présent règlement précise les modalités de calcul des logements aidés en présentant plusieurs exemples.

16 – ZONES HUMIDES :

Dans les zones humides figurant sur le document graphique,

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées aux articles 2 des différentes zones :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les installations et ouvrages du réseau public de transport d'électricité
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leurs aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

17 – SUBMERSIONS MARINE :

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de CARNAC a été arrêté le 4 janvier 2016. Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les secteurs identifiés.

Les cartes du PPRL sont annexées au présent dossier de PLU. Les zones d'aléa sont reportées sur le règlement graphique du PLU.

18 - GONFLEMENT D'ARGILES

Dans les secteurs identifiés sur la carte d'aléas dans les catégories « aléa faible » ou « aléa moyen », la construction est possible et autorisée si elle respecte les dispositions constructives préconisées par le BRGM.

La carte d'aléa sur la commune et les préconisations du BRGM figurent à l'annexe 8 du présent règlement.

19 – SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET :

L'article L123-2a du Code de l'Urbanisme autorise dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le secteur Nhi1 au Nignol est concerné par une servitude d'attente de projet. Dans ce secteur, les constructions ou installations supérieures à 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ne sont pas autorisées. Sur les constructions existantes, sont autorisées :

- Les travaux d'adaptation des bâtiments
- Le changement de destination des bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure à 30m²
- La réfection des bâtiments
- Les extensions, ne pouvant dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 30m².

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

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme sous réserve des respecter les OAP.

Les zones 1 AU peuvent comporter différents secteurs :

- Les secteurs 1AUa, 1AUb, affectés à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat.
- les secteurs 1 AUi affectés aux activités artisanales, commerciales et tertiaires.

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).

Ces zones 1AU devront faire l'objet d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une 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.

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

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, le PPRL s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour connaître les prescriptions, se reporter aux documents graphiques et écrits du PPRL annexé au présent PLU.

ZONE 1AU HABITAT ET ACTIVITES COMPATIBLES

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 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.
- 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.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification de dépendances (garages...) et abris jardin avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière. L'abri de jardin autorisé devra être inférieur à 9m².

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

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

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies à double sens.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD n°768, n°119, n°186, n°196, n°781, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Eaux pluviales

Coefficients d'imperméabilisation maximum autorisés :

1AUa	1AUB
45 %	45 %

Les eaux pluviales font l'objet soit d'une régulation globale à l'échelle de la zone, soit d'une régulation à la parcelle complétée d'une régulation pour les parties communes imperméabilisées (voiries, parking...).

La gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise en œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité (tranchée drainante ou d'infiltration, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre (rétention et régulation).

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité de l'aménageur. Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et a minima dans le respect des principes énumérés ci-dessous :

- Superficie de la zone inférieure à 1 hectare
 - Infiltration des eaux de ruissellement (y compris voirie commune de l'opération)
 - Régulation au débit de fuite de 3 litres par seconde (3L/s), en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10^{-6} m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo)

- Superficie de la zone supérieure à 1 hectare (dossier soumis à Déclaration au titre du Code de l'Environnement, voire autorisation si la surface est supérieure à 20 hectares)
 - Infiltration des eaux de ruissellement (y compris voirie commune de l'opération)
 - Régulation au débit de fuite de 3 litres par seconde **par hectare** (3L/s/ha), en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10^{-6} m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo)

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et dépendances doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 3,00 mètres.

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, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

Par ailleurs, des implantations différentes seront toutefois admises pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vents,...) sans porter préjudices aux constructions avoisinantes.

L'implantation des dispositifs nécessaires à la maîtrise de l'énergie (isolation thermique par l'extérieur), à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sera autorisée dans les marges de recul des lors que ces équipements n'excèdent pas 0.3m de débord).

Les abris de jardin devront être implantés en fond de parcelle sauf en cas d'indications contraires portées au document graphique du PLU (exemple : dans le cas de la présence d'un Espace boisé classé, marge de recul...). Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée en fonction de la configuration de la parcelle et de l'implantation de la construction principale sur celle-ci.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 1,90m

En tous secteurs

Pour les dépendances et abris de jardin, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40% de la surface totale du terrain intéressé par l'opération en secteur 1AUa, 1AUb

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

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	Hauteurs maximales autorisées	Nombre maximum de niveaux autorisés
1AUa	Sommet façade : 7m Point le plus haut :11m	R+1+c soit 2 niveaux + des combles
1AUb	Sommet façade : 6m Point le plus haut :10m	R+1+c - soit 2 niveaux + des combles

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.

Pour des constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du terrain naturel (avant terrassements), sauf pour les constructions situées dans les zones soumises au risque de submersion marine pour lesquelles le niveau de sol (cote minimale du premier niveau de plancher) est fixé au règlement écrit du PPRL.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3.50 m au faîtage ou point le plus haut.

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

1 - Aspect des constructions

En tous secteurs

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (dépendance, abri de jardin, préau...) ou traités comme les éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés au faîtage. Ils seront intégrés à la toiture.

Il est interdit de positionner des antennes et paraboles en façade sur rue des immeubles, notamment au niveau des fenêtres qui doivent conserver leur rôle d'éclairage des pièces. Les antennes seront placées sur les toitures et de couleur noir anthracite.

Les locaux techniques et les systèmes solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public s'ils sont dissociés de la construction, ou être intégrés au bâti principal s'ils sont visibles.

Constructions principales :

Les enduits et peintures revêtant les maçonneries des constructions seront de ton clair neutre.

Les façades en bois peintes en teintes claires et neutres sont admises.

Le bardage en bois naturel et le zinc de teinte sombre sont autorisés lorsqu'ils sont utilisés pour ne couvrir qu'une partie des façades.

Les placages et bardages notamment en ardoise et pvc sont interdits sur les pignons. Toutefois sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois ou enduit pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension ou d'une surélévation.

Dans leurs volumes principaux les toitures auront au moins 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Ces toitures doivent être couvertes en ardoise naturelle ou en zinc prépatiné couleur ardoise. Hors des volumes principaux, les pentes comprises entre 20 et 50° sont admises. Par ailleurs, une partie de la toiture pourra être traitée en terrasse sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être accessible.
- Dans le cadre de construction d'immeuble collectif, ne pas représenter plus de 50% de l'emprise au sol du bâtiment et être obligatoirement incluse dans l'enveloppe principale sans rejoindre la rive des façades.
- Dans le cadre de construction de maison individuelle, ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont admises pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

Dépendances :

Les dépendances seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale, ou avec des matériaux naturels de teinte naturelle ou foncée.

Les couvertures seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou avec des matériaux de grande dimension (zinc prépatiné couleur ardoise, bac acier, verres...)

Véranda :

Une seule extension sous forme de véranda est autorisée et sa surface ne doit pas excéder 25% de l'emprise au sol. Les vérandas devront prendre en compte l'architecture des bâtiments sur lesquelles elles s'accrochent.

2 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'éléments pré-existants (talus existants, muret de pierres, haies d'essences locales,...), qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00m

En limite de voies et emprises publiques : La hauteur des clôtures est limitée à 1.50m.

En limite séparative comme en limite de voies sont interdit(e)s :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)
- La brande
- Les claustras bois sans soubassement maçonné ou enduit ou en pierre
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les lisses non ajourées
- Les lisses en PVC.
- Les grillages non doublés de végétation.

Le long des voies à grandes circulation telles que les RD 781, 119 générant des nuisances sonores, les palissades anti bruit d'une hauteur maximale de 2,00m sont autorisées.

3 – Insertion paysagère :

Les zones 1AUb du Ménéac et 1AUd du Runel se situent à proximité des sites mégalithiques. Par conséquent l'aménagement de ces secteurs nécessitera un traitement paysager spécifique et qualitatif de manière à assurer l'insertion paysagère des futures constructions et à limiter au maximum toute co-visibilité avec les sites mégalithiques.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. De même, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération :

– Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

– Dans les opérations comportant plus de 8 logements, ils devront représenter au minimum 10% de la superficie intéressée par l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit. Les essences locales sont préconisées pour les

espaces végétalisés (liste établie par en annexe). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public). Ces réseaux devront être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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

ZONE 1AU_i

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

Les zones 1 AU_i correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, pour les activités économiques, sous réserve des respecter les OAP.

Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, le PPRL s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour connaître les prescriptions, se reporter aux documents graphiques et écrits du PPRL annexé au présent PLU.

ARTICLE 1AU_i 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1AU_i2.

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

- les activités artisanales, commerciales et tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement
- la loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m.
- les aires de stationnement
- les installations d'intérêt public

ARTICLE 1 AU_i-3

Les règles applicables sont celles de la zone U_{ia}

ARTICLE 1 AU_i-4

Coefficients d'imperméabilisation maximum autorisés : 70%

Les eaux pluviales des zones 1AU et 2AU font l'objet soit d'une régulation globale à l'échelle de la zone, soit d'une régulation à la parcelle complétée d'une régulation pour les parties communes imperméabilisées (voiries, parking...).

La gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité (tranchée drainante ou d'infiltration, puits d'infiltration,

noue, écoulement aérien,...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mise en œuvre (rétention et régulation).

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité de l'aménageur. Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et à minima dans le respect des principes énumérés ci-dessous :

- Superficie de la zone inférieure à 1 hectare
 - Infiltration des eaux de ruissellement (y compris voirie commune de l'opération)
 - Régulation au débit de fuite de 3 litres par seconde (3L/s), en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10^{-6} m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo)

- Superficie de la zone supérieure à 1 hectare (dossier soumis à Déclaration au titre du Code de l'Environnement, voire autorisation si la surface est supérieure à 20 hectares)
 - Infiltration des eaux de ruissellement (y compris voirie commune de l'opération)
 - Régulation au débit de fuite de 3 litres par seconde **par hectare** (3L/s/ha), en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10^{-6} m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo)

ARTICLES 1 AUi-6 à 1AUi-8

Les règles applicables sont celles de la zone Uia

ARTICLES 1 AUi-9

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLES 1 AUi-10 à 1AUi-16

Les règles applicables sont celles de la zone Uia