



PLOGOFF

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION



Règlement : Pièce écrite

Finistère

Arrêté le : 18 octobre 2011
Approuvé le : 20 février 2013
Rendu exécutoire le : 28 mars 2013

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh	13
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue	26
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui	32
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	39
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut	46
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	54
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	68
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	69
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	80
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	81
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nr	96
ANNEXES	106
ANNEXE 1 : PRINCIPES INDICATIFS POUR LE CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	107
ANNEXE N°2 : QUELQUES DÉFINITIONS	109
ANNEXE N°3 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES	113
ANNEXE N°4 : ARTICLE 11 DU PRESENT REGLEMENT « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS »	117
ANNEXE N°5 : LISTE DES CLOTURES SOUMISES A DECLARATION	122
ANNEXE N°6 : DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES	123

Ce règlement est établi conformément au Code de L'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les éléments du paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLOGOFF.
Il s'applique également à la partie maritime du territoire communal.

PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement), et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) du code de l'urbanisme demeurent applicables.

2. Se superposent aux règles propres du PLU, 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",
- 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 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- 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 Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et les arrêtés préfectoraux du 08 janvier 1982 et du 6 novembre 2000 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.443-9 et R.443 9-1 du Code de l'Urbanisme,

3. 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, instituées en application des dispositions des articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des espaces soumis à une protection d'architecture.
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en application des dispositions des articles L 142-3 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N)**.

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.

I. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre 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.

Sur la commune, 5 types de zones urbaines sont définis :

♦ Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 3 secteurs :

- **Uha** : secteur urbain dense correspondant au cœur de bourg ancien, organisation en ordre continu, zone centrale à vocation d'habitat et de services,
- **Uhb** : secteur urbain de densité relativement forte, en ordre continu ou discontinu, situé en périphérie du cœur de bourg,
- **Uhc** : secteur d'urbanisation plus aéré, de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.

♦ Une zone **Ue** destinée aux équipements d'épuration des eaux usées.

♦ Une zone **Ui** à vocation d'activités à caractère artisanale, commerciale et de services.

♦ Une zone **Ul** à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif.

♦ Une zone **Ut** à vocation d'activités et d'équipements de camping et de caravanage traditionnels.

II. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

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

La zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation :

♦ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle comprend deux secteurs particuliers :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité relativement forte, en ordre continu ou discontinu.
- **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.

♦ La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification.

III. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elle est délimitée au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

IV. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre 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.

Sur la commune, elles comprennent des secteurs particuliers :

- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs,
- **Nr**, qui permet sous certaines conditions, et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions déjà existantes,
- **Ns (Nsm sur la partie maritime)**, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables),
- **Na**, délimitant les parcelles bâties exclues des espaces identifiés remarquables au titre de l'application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme,
- **Nm**, couvrant les parties du Domaine Public Maritime qui n'ont pas été zonées par ailleurs en espaces remarquables « Nsm »,
- **Nzh (Nszh sur les parties se superposant au Ns)**, correspondant à des zones naturelles humides à protéger.

V. Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les vestiges archéologiques**, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage.
- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

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" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1er - 1er § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : "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".

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ont été classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I^{er} de la première partie du code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1 (5^{ème} alinéa),
- lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.222-20, R.412-2 à R.412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L.130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 Plan Local d'Urbanisme 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.

BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes, pylônes, relais hertziens...), les équipements culturels et sportifs publics, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ZONES HUMIDES

Dans les zones humides :

- Tout aménagement du sol (exhaussement, affouillement...) non adapté à la préservation du milieu et toute nouvelle construction sont interdits.
- Peuvent toutefois être autorisées des opérations d'aménagement présentant un intérêt général en l'absence d'alternative avérée et sous réserve de mesures compensatoires,

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

Elle recouvre le bourg et son agglomération, ainsi que certains villages et hameaux non agricoles.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 3 secteurs qui la composent :

- Le secteur **Uha** correspond à un type d'urbanisation dense et en ordre continu. Il concerne le cœur ancien du centre bourg.
En application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, les démolitions de constructions existantes dans cette zone doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir afin d'assurer la protection du patrimoine bâti ancien.
- Le secteur **Uhb** correspond à un type d'urbanisation de densité relativement forte, en ordre continu ou discontinu destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat. Il concerne le centre-bourg.
- Le secteur **Uhc** correspond à un type d'urbanisation plus aérée en ordre continu ou discontinu destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat. Il concerne les extensions périphériques du bourg, ainsi que des pôles d'urbanisation secondaires de la commune (villages / hameaux).

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes

d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit de bandes de :

- 30 m de part et d'autre de l'emprise de la RD 784.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'aménagement de parc d'attraction.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article Uh.2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'implantation d'éolienne.
- La construction de dépendances et d'abris de jardin avant la réalisation de la construction principale.
- Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 12 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.
- L'implantation de plus de 2 dépendances par unité foncière.

Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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.

L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

Dans le secteur de Pennéac'h, l'autorisation d'extension des constructions existantes sera subordonnée à l'obligation de mise aux normes de l'assainissement individuel.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uh.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 3 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous

réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article Uh.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) **seront évacuées directement sur le terrain d'assise** de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune (par l'intermédiaire du SPANC).

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

5. Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés au maximum (panneaux solaire ...). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article Uh.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Article Uh.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

1/ En secteur Uha, les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées,

- ou dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

2/ En secteur Uhb et Uhc, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ;
- soit en recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur ;
- ou dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Toutefois un recul moindre pourra être autorisé ou imposé :

- pour des terrains situés à l'angle de deux voies,
- pour des sas d'entrée (20 m² au maximum), ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- ou pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

3/ Pour tous les secteurs :

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.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

4/ Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En secteur Uha, les constructions devront s'implanter en limites séparatives latérales. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité d'emprise soit matérialisée par un bâtiment ou par une clôture de hauteur égale ou supérieure à **1,50 mètre**.

2. En secteur Uhb et Uhc, les constructions pourront s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales,

- en retrait des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance minimum sera de trois mètres.

3. Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant.

4. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
Uha	non réglementé
Uhb	60%
Uhc	40%

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus.

Cependant, l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, ne doit pas excéder le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

1- La hauteur maximale doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et doit respecter :

Secteur	Hauteur maximale à l'acrotère (toiture terrasse)	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Niveaux
Uha	9 m	9 m	11 m	R+1+C
Uhb (habitations individuelles)	3,5 m	3,5 m	8 m	R+C
Uhb (autres constructions)	9 m	9 m	11 m	R+1+C ou R+2
Uhc	3,5 m	3,5 m	8 m	R+C

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 à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Le respect des hauteurs et des volumes des anciens édifices pourra être imposé.

2- Dépendances à une construction principale

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 mètres	6 mètres

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

3/ Les règles de hauteur ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, relais hertzien, pylône...

4/ Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

5/ Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

I. GENERALITES

Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Rappel de la Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et style, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages naturels ou bâtis.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

Ainsi, il peut s'agir :

- Soit d'une **architecture contemporaine** en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

- Soit d'une **architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région** ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels.

Dans ce cas, les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encadrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions voisines,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture,
- à sa relation à l'environnement : la rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Et notamment au niveau de la demande du permis de construire, qui sera accompagnée d'un relevé des façades avoisinant la future construction sur une longueur de 30 mètres environ (y compris les façades d'angles dans le cas d'un carrefour).

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite, quel que soit la nature de la construction (bâtiment principal, annexe, etc.).

Les antennes, antennes paraboliques et panneaux solaires devront être positionnés et traités de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre par rapport à la cote moyenne du terrain naturel.

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.

II. CLOTURES

A – Dispositions générales à toutes les clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et/ou de talus existants, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc....).

B– Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. - Cas des murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti (cf. article Uh.7) : ils auront au minimum une hauteur de 1,50 mètres et seront enduits ou de moellons.
Uhb, Uhc	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. - Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80 m).

C – Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés. Les talus préexistants devront être conservés ; si ces derniers doivent être détruits pour travaux, ils devront être reconstruits.

Sinon, les clôtures seront constituées :

- d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de claustras bois, ou de plaques PVC préfabriquées,
- de grillages avec végétation.

III. ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les éléments bâtis sont également soumis à une demande d'autorisation en cas de démolition ou modification.

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2 - Rappel de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc., devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure des itinéraires de randonnée repérés aux documents graphiques ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Le coefficient d'espace libre de pleine terre obligatoire est de :

- 20% en secteur Uhb,
- 30% en secteur Uhc.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

La zone Ue est réservée aux équipements et installations de traitement des eaux usées.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ue 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en secteur Ue, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec l'épuration des eaux usées.

Article Ue 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration, sous réserve de leur de leur bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ue 3 : Conditions de desserte par la voirie publique ou privée

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article Ue 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune (par l'intermédiaire du SPANC).

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Article Ue 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée.

Article Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative devra être au minimum de 4 mètres.

Article Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ue 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Ue 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :**

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Article Ue 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité.

Article Ue 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront être masquées par un écran de verdure.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone regroupant les activités à caractère artisanale, commerciale et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.
Il s'agit de la biscuiterie implantée à Kerveur.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit de bandes de :

- 30 m de part et d'autre de l'emprise de la RD 784.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2 ;
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les **logements de fonction** exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes

sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune (par l'intermédiaire du SPANC).

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé (on ne peut pas l'obliger sur l'ensemble du territoire, contraire à l'obligation de desserte universelle) et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

5. Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article Ui.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul des bâtiments sur limites séparatives est de 5 mètres minimum.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

2. Couleurs et matériaux

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site.

L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle et limitée.

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).

3. Enseignes

Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment.

Elles pourront être également fixées sur une structure indépendante du bâtiment de type totem. Elles ne

seront en aucun cas fixées sur les clôtures sur voie comme sur limites séparatives.

Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totems pourront être éclairés avec la même intensité lumineuse sur chaque lot.

4. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit de bandes de :

- 30 m de part et d'autre de l'emprise de la RD 784.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles destinées à des équipements publics ou privés, de sport et de loisirs, et de celles admises sous conditions à l'article UL.2.

- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.

La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Article UL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès

présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune (par l'intermédiaire du SPANC).

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

5. Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les équipements techniques dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Le long des voies départementales, l'appréciation des règles de recul pour ces ouvrages techniques et exceptionnels se fera en fonction des préoccupations de sécurité.

Article UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de propriété, il devra en être distant d'au moins 3 mètres.

Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Généralités

Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

2. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les éléments bâtis sont également soumis à une demande d'autorisation en cas de démolition ou modification.

Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

La zone Ut est affectée à des activités et des équipements de camping et de caravanage traditionnels.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit de bandes de :

- 30 m de part et d'autre de l'emprise de la RD 784.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article Ut2, ou autres que des terrains de camping et de caravanage traditionnels.

Article Ut.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Ut est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ut.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Ut.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune (par l'intermédiaire du SPANC).

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

5. Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ut.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les monuments, les équipements techniques, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Le long des voies départementales, l'appréciation des règles de recul pour ces ouvrages techniques et exceptionnels se fera en fonction des préoccupations de sécurité.

Article Ut.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de propriété, il devra en être distant d'au moins 5 mètres.

Lorsque le bâtiment jouxte la limite séparative, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Article Ut.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé.

Article Ut.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée comme suit :

Secteur	Égout de toiture*	Faîtage
Ut	3,5 m	8 m

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Article Ut.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Généralités

Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

2. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent, même si ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc....).

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".
- Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **1,80 m** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

3. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les éléments bâtis sont également soumis à une demande d'autorisation en cas de démolition ou modification.

Article Ut.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Ut.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ut.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. **Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.**
 - **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).
- ♦ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle comprend deux secteurs particuliers :
- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité relativement forte, en ordre continu ou discontinu.
 - **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.

Chaque zone 1AUhb et 1AUhc ne peut être aménagée que sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit de bandes de :

- 30 m de part et d'autre de l'emprise de la RD 784.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans l'ensemble des zones 1AUhc sont interdits :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'aménagement de parc d'attraction.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article Uh.2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'implantation d'éolienne.
- La construction de dépendances et d'abris de jardin avant la réalisation de la construction principale.
- Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 12 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.
- L'implantation de plus de 2 dépendances par unité foncière.

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

Sont admis dans **l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU)** sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,

- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions applicables aux zones 1AU :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 14 ci après,
- par les **principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Chaque zone 1AUhb et 1AUhc ne peut être aménagée que sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

Dans le secteur 1AUhb et 1AUhc :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances éventuellement pré-existantes ou de constructions les abritant est autorisée, 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.

- L'implantation de dépendances n'est autorisée que sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 3 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article AU.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par

une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) **seront évacuées directement sur le terrain d'assise** de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune (par l'intermédiaire du SPANC).

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

5. Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés au maximum (panneaux solaire ...). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, **les constructions doivent être édifiées :**

- soit à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ;
- soit en recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Toutefois un recul moindre pourra être autorisé ou imposé :

- pour des terrains situés à l'angle de deux voies,
- pour des sas d'entrée (20 m² au maximum), ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- ou pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

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.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions pourront s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance minimum sera de trois mètres.

2. Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant.

3. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

- Secteurs 1AUhb : 60%.
- Secteur 1AUhc : 40%

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus.

Cependant, l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, ne doit pas excéder le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1- La hauteur maximale doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et doit respecter :

Secteur	Hauteur maximale à l'acrotère (toiture terrasse)	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Niveaux
1AUhb (habitations individuelles)	3,5 m	3,5 m	8 m	R+C
1AUhb (autres constructions)	9 m	9 m	11 m	R+1+C ou R+2
1AUhc	3,5 m	3,5 m	8 m	R+C

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 à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Le respect des hauteurs et des volumes des anciens édifices pourra être imposé.

2- Dépendances à une construction principale

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 mètres	6 mètres

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

3/ Les règles de hauteur ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

4/ Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

5/ Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

I. GENERALITES

Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Rappel de la Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et style, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages naturels ou bâtis.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

Ainsi, il peut s'agir :

- Soit d'une **architecture contemporaine** en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Soit d'une **architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région** ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels.

Dans ce cas, les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions voisines,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture,

- à sa relation à l'environnement : la rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Et notamment au niveau de la demande du permis de construire, qui sera accompagnée d'un relevé des façades avoisinant la future construction sur une longueur de 30 mètres environ (y compris les façades d'angles dans le cas d'un carrefour).

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite, quel que soit la nature de la construction (bâtiment principal, annexe, etc.).

Les antennes, antennes paraboliques et panneaux solaires devront être positionnés et traités de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre par rapport à la cote moyenne du terrain naturel.

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.

II. CLOTURES

A – Dispositions générales à toutes les clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et/ou de talus existants, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc....).

B– Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Matériaux et hauteurs autorisés
- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètre .
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètre .
- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80 m).

C – Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés. Les talus préexistants devront être conservés ; si ces derniers doivent être détruits pour travaux, ils devront être reconstruits.

Sinon, les clôtures seront constituées :

- d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de claustras bois, ou de plaques PVC préfabriquées,
- de grillages avec végétation.

III. ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les éléments bâtis sont également soumis à une demande d'autorisation en cas de démolition ou modification.

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2 - Rappel de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc., devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure des itinéraires de randonnée repérés aux documents graphiques ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Le coefficient d'espace libre de pleine terre obligatoire est de :

- 20% en secteur 1AUhb.
- 30% en secteur 1AUhc.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit de bandes de :

- 30 m de part et d'autre de l'emprise de la RD 784.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée dès lors que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol ;
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif ;
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.111-38, R.111-39 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (H.L.L.) et de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), qu'elles soient groupées ou isolées.

2. **Sont en outre interdites, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage**, les installations, constructions et extensions de constructions existantes, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau autorisées par ailleurs à l'article A.2. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. **Sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif suivantes :**

- les constructions à usage de **logement de fonction**.

On entend par « **logement de fonction** » des constructions à usage d'habitation, d'annexe et de dépendances destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire,

compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation, ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti (Nr).

- les extensions limitées, les annexes et dépendances,
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère ;
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières ;
- Les constructions et installations nécessaires aux activités des élevages équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou apposé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;
- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles, qui ne sont plus ni affectés ni nécessaires à l'agriculture, spécifiquement désignés aux documents graphiques (par une étoile) ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

3. Pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seuls peut être autorisé :

- La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**, dès lors qu'il a été **régulièrement édifié** (article L111-3 du Code de l'Urbanisme)
- La **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien** et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- **L'aménagement, dans le volume existant et sans changement d'aspect extérieur, des constructions existantes à usage d'habitation**, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination et sans changement d'aspect extérieur**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune (par l'intermédiaire du SPANC).

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

5. Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Pour les voies départementales (RD 784 et RD 607), le recul minimal des constructions est de 25 mètres par rapport à l'axe.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Par ailleurs, le règlement rappelle que les constructions nouvelles en bordure d'une RD, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2- Pour les autres voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **10** mètres.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

3- Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Le long des voies départementales, l'appréciation des règles de recul pour ces ouvrages techniques et exceptionnels se fera en fonction des préoccupations de sécurité.

Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance minimale 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des logements de fonction ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
A	3,5 m	8 m

* ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Dépendances au logement de fonction

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 mètres	6 mètres

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

I. GENERALITES

Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Rappel de la Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et style, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages naturels ou bâtis.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- *Il peut s'agir d'une **architecture contemporaine** en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.*
- *Il peut s'agir d'une **architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région** ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels.*

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions voisines,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture
- à sa relation à l'environnement : la rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite, quel que soit la nature de la construction (bâtiment principal, annexe, etc.).

Les antennes, antennes paraboliques et panneaux solaires devront être positionnés et traités de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

II. CLOTURES

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain ; l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de **1,80 mètre**.
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de **1,80 mètre**.
- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80 m).

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

III. ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les éléments bâtis sont également soumis à une demande d'autorisation en cas de démolition ou modification.

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admisses dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de

mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure des itinéraires de randonnée repérés aux documents graphiques ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les 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 la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend les secteurs particuliers :

- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs,
- **Nr**, qui permet sous certaines conditions, et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions déjà existantes,
- **Ns (Nsm sur la partie maritime)**, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables),
- **Na**, délimitant les parcelles bâties exclues des espaces identifiés remarquables au titre de l'application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme,
- **Nm**, couvrant les parties du Domaine Public Maritime qui n'ont pas été zonées par ailleurs en espaces remarquables « Nsm »,
- **Nzh (Nszh sur les parties se superposant au Ns)**, correspondant à des zones naturelles humides à protéger.

Afin de faciliter la prise de connaissance des règles d'urbanisme, un chapitre spécifique a été rédigé pour le secteur **Nr**.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes

d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit de bandes de :

- 30 m de part et d'autre de l'emprise de la RD 784.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée dès lors que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits en secteur N :

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.

Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.111-38, R.111-39 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les installations d'éoliennes, excepté les installations autorisées à l'article N.2.

2. En secteur Ns sont interdits toutes constructions ou installations et tous travaux à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

3. Sont interdits en secteurs Nm tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Maritime et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2.

4. Sont interdits en secteur NL, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec des activités à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs.

5. Sont en outre interdites, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations, constructions et extensions de constructions existantes, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau autorisées par ailleurs à l'article N.2. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

6. Sont en outre interdits en secteur Nzh et Nszh, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admis dans le secteur N, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

a- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

b- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

c- **Certains aménagements des constructions existantes**, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- *qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,*
- *qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,*
- *qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,*
- *qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.*

A savoir :

- La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.

- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHOB existante,
- ou 30 m² de SHOB nouvellement créée.

En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

- Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.
- Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines. Les surélévations (maximum 60 cm) permettant de créer un étage habitable sont autorisées, sous réserve d'une harmonisation des matériaux avec les matériaux de façade d'origine.
- La construction d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 20 m² au sol et 2,5 m au faitage **sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur**, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère.
- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant. La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.
- Les installations éoliennes individuelles (moins de 12 mètres), bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

2. Sont seuls admis en secteur Ns :

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R.146-2 du Code de l'Urbanisme), **les aménagements légers suivants**, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur Ns : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme). »

3. **Sont seuls admis dans le secteur Nsm**, à condition qu'ils soient compatibles avec les espaces remarquables :

- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.

4. **Sont seuls admis dans le secteur Nm** sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'état d'un titre d'occupation appropriée :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général et collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (articles L2124-5 et R2124-39 à R2124-55 du code général de la propriété des personnes publiques), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.

5. **Sont seuls admis dans le sous secteur NL**, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :

Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport et de loisirs, notamment : bâtiment d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur.

6. **Sont seuls admis dans le sous-secteur Na**, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- La restauration et l'éventuel changement de destination de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ;
- Une seule extension des constructions existantes au-delà de la bande des 100 mètres dans les conditions suivantes ;
 - Réalisation en continuité du bâti ;
 - Superficie maximale de 25 m² de S.H.O.B. ou de S.H.O.N. par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 (= « Loi Littoral »).

7. **Peuvent être autorisés dans les secteurs Nzh et Nszh**, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
- Les réseaux d'utilité publique.

- des opérations d'aménagement présentant un intérêt général, en l'absence d'alternative avérée et sous réserve de mesures compensatoires.

8. De plus, pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seuls peut être autorisé :

- La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**, dès lors qu'il a été **régulièrement édifié** (article L111-3 du Code de l'Urbanisme)
- La **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien** et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- **L'aménagement, dans le volume existant et sans changement d'aspect extérieur, des constructions existantes à usage d'habitation**, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination et sans changement d'aspect extérieur**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune (par l'intermédiaire du SPANC).

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

5. Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Pour les voies départementales (RD 784 et RD 607), le recul minimal des constructions est de 25 mètres par rapport à l'axe.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le

prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Par ailleurs, le règlement rappelle que les constructions nouvelles en bordure d'une RD, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2- Pour les autres voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 mètres**.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

3- Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Le long des voies départementales, l'appréciation des règles de recul pour ces ouvrages techniques et exceptionnels se fera en fonction des préoccupations de sécurité.

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance minimum sera de trois mètres.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées.

Dépendances aux constructions principales

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 mètres	6 mètres

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

I. GENERALITES

Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Rappel de la Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et style, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages naturels ou bâtis.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- *Il peut s'agir d'une **architecture contemporaine** en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.*
- *Il peut s'agir d'une **architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région** ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels.*

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions voisines,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture
- à sa relation à l'environnement : la rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Et notamment au niveau de la demande du permis de construire, qui sera accompagnée d'un relevé des façades avoisinant la future construction sur une longueur de 30 mètres environ (y compris les façades d'angles dans le cas d'un carrefour).

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite, quel que soit la nature de la construction (bâtiment principal, annexe, etc.).

Les antennes, antennes paraboliques et panneaux solaires devront être positionnés et traités de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

II. CLOTURES

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de **1,80 mètre**.
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de **1,80 mètre**.
- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80 m).

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

III. ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les éléments bâtis sont également soumis à une demande d'autorisation en cas de démolition ou modification.

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admisses dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.

Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure des itinéraires de randonnée repérés aux documents graphiques ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nr

La zone Nr est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes, situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Cette zone est soumise aux dispositions énoncées à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir que **les démolitions de constructions existantes dans cette zone doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir afin d'assurer la protection du patrimoine bâti ancien**.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit de bandes de :

- 30 m de part et d'autre de l'emprise de la RD 784.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée dès lors que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nr.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits :

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article N.2.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.111-38, R.111-39 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Sont en outre interdites, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations, constructions et extensions de constructions existantes, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau autorisées par ailleurs à l'article N.2. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Article Nr.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées,
- la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau,

2. Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou

nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves ; il s'agit de :

- La **restauration sans changement de destination des habitations existantes** conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.

- **L'extension mesurée d'une habitation existante.** La SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHOB existante,
- ou 30 m² de SHOB nouvellement créée.

En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

- Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.

- Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines. Les surélévations (maximum 60 cm) permettant de créer un étage habitable sont autorisées, sous réserve d'une harmonisation des matériaux avec les matériaux de façade d'origine.

- La **construction d'annexes ou de dépendances** de superficie maximale de 20 m² au sol et 2,5 m au faîtage **sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur**, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère.

- **L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant.** La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

- Les installations éoliennes individuelles (moins de 12 mètres), bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

3. Dans le secteur de Pennéac'h, l'autorisation d'extension des constructions existantes sera subordonnée à l'obligation de mise aux normes de l'assainissement individuel.

4. Ces aménagements ne seront admis que sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,

- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

4. Pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seuls peut être autorisé :

- La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**, dès lors qu'il a été **régulièrement édifié** (article L111-3 du Code de l'Urbanisme)
- La **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien** et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- **L'aménagement, dans le volume existant et sans changement d'aspect extérieur, des constructions existantes à usage d'habitation**, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination et sans changement d'aspect extérieur**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nr.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article Nr.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune (par l'intermédiaire du SPANC).

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour

les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

5. Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article Nr.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Nr.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Pour les voies départementales (RD 784 et RD 607), le recul minimal des constructions est de 25 mètres par rapport à l'axe.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Par ailleurs, le règlement rappelle que les constructions nouvelles en bordure d'une RD, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2- Pour les autres voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

3- Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Le long des voies départementales, l'appréciation des règles de recul pour ces ouvrages techniques et exceptionnels se fera en fonction des préoccupations de sécurité.

Article Nr.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance minimum sera de trois mètres.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Nr.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Nr.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nr.10 : hauteur maximale des constructions

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées.

Dépendances aux constructions principales

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 mètres	6 mètres

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Article Nr.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

I. GENERALITES

Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Rappel de la Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et style, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et à la richesse des paysages naturels ou bâtis.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- *Il peut s'agir d'une **architecture contemporaine** en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.*
- *Il peut s'agir d'une **architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région** ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels.*

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions voisines,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture

- à sa relation à l'environnement : la rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Et notamment au niveau de la demande du permis de construire, qui sera accompagnée d'un relevé des façades avoisinant la future construction sur une longueur de 30 mètres environ (y compris les façades d'angles dans le cas d'un carrefour).

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite, quel que soit la nature de la construction (bâtiment principal, annexe, etc.).

Les antennes, antennes paraboliques et panneaux solaires devront être positionnés et traités de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

II. CLOTURES

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de **1,80 mètre**.
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de **1,80 mètre**.
- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80 m).

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

III. ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les éléments bâtis sont également soumis à une demande d'autorisation en cas de démolition ou modification.

Article Nr.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Nr.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure des itinéraires de randonnée repérés aux documents graphiques ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nr.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : PRINCIPES INDICATIFS POUR LE CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées • Logements locatifs avec prêt aidé par l'état 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements - aucune place n'est imposée
ACTIVITÉS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel restaurant : la norme la plus favorable au stationnement sera retenue 	<ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface hors oeuvre brute - 30% de la surface hors oeuvre brute - 2 places minimum - minimum de 3 places par 100 m² de surface de vente - maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m² de surface de vente réalisée - 60% de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement d'enseignement du 1^{er} degré • Établissement d'enseignement du 2^{ème} degré * • Établissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • cinémas 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100% de la surface hors oeuvre nette - 50% de la surface hors oeuvre brute - 10% de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 50% de la surface hors oeuvre nette

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Les places de stationnement des automobiles Réservées aux personnes à mobilité réduite

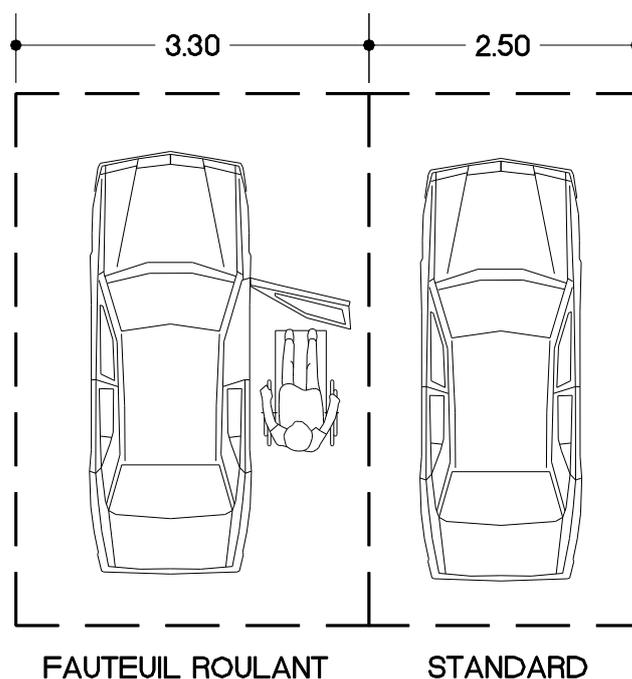
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

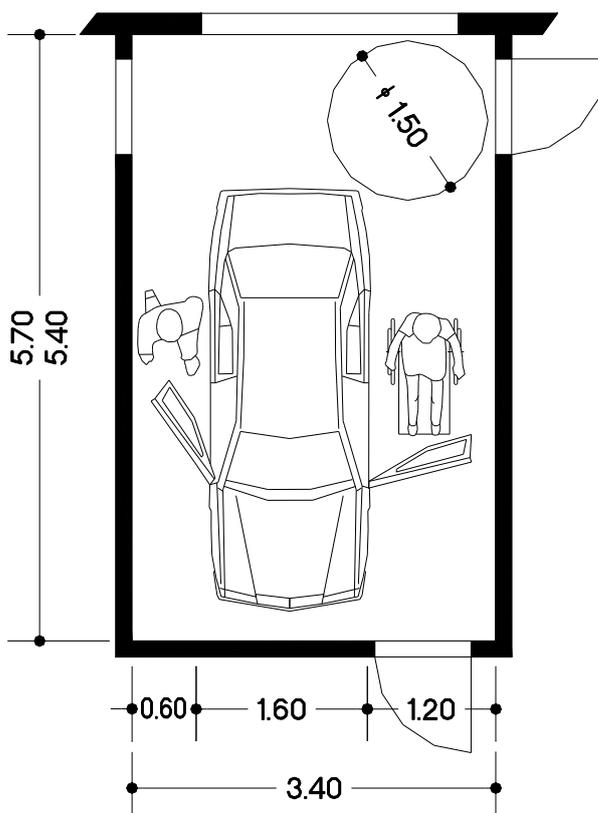
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



ANNEXE N°2 : QUELQUES DÉFINITIONS

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Faîte : sommet d'une construction

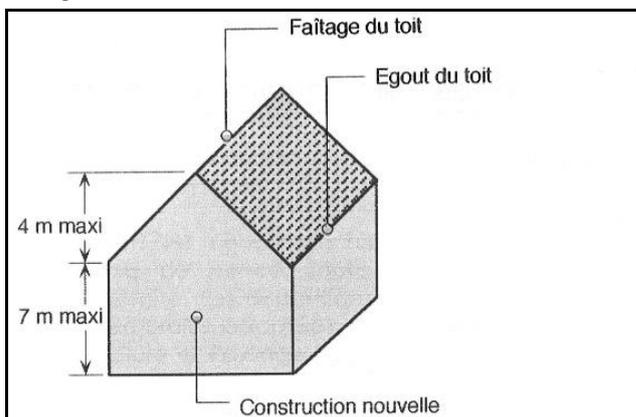
Hauteur Maximale absolue

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

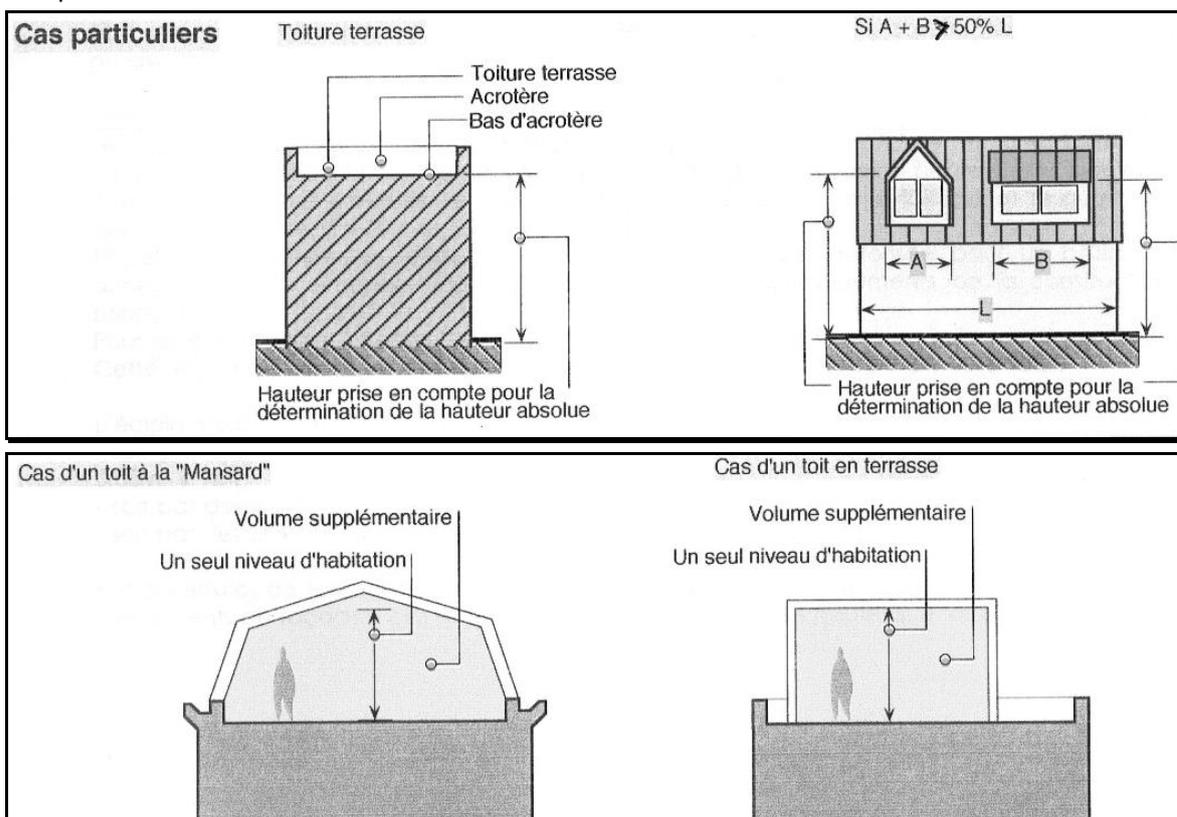
Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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

Cas général



Cas particulier

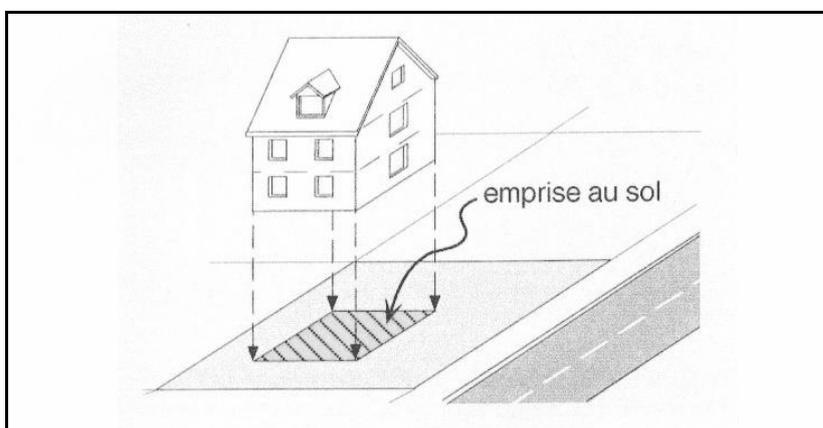


Annexe : construction accolée à la construction principale.

Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,...)

Emprise au sol (définition d'après l'article R420-1 du code de l'Urbanisme en vigueur à compter du 1er mars 2012)

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Coefficient d'Occupation des Sols : c'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

Surface de plancher de la construction (définition d'après l'article R112-2 du code de l'Urbanisme en vigueur à compter du 1er mars 2012) :

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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

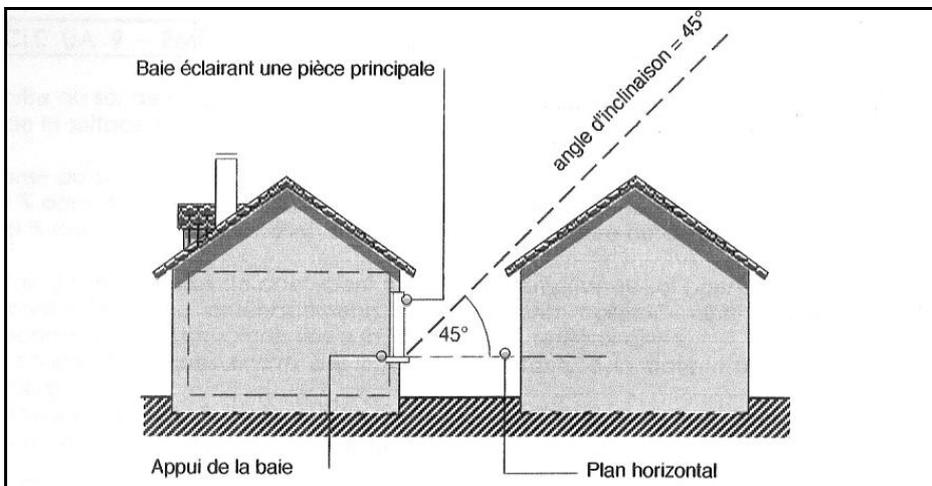
Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

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

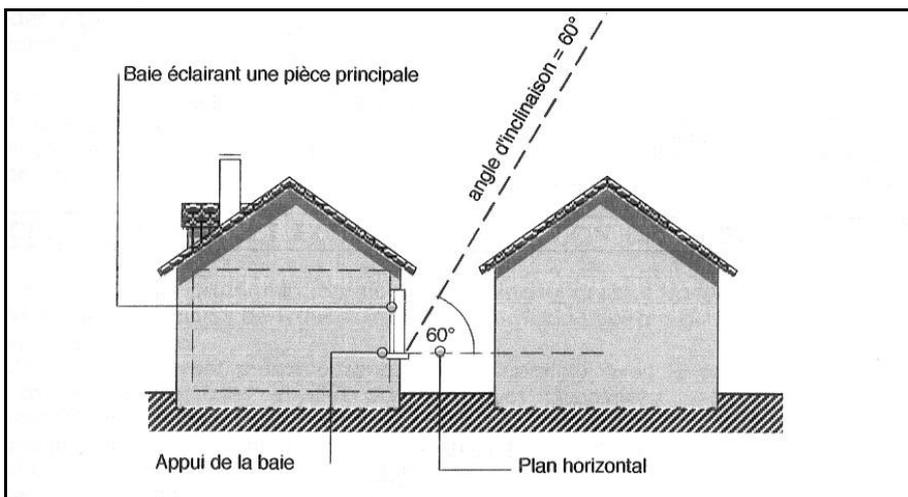
Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

Règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (articles 8)

Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



ANNEXE N°3 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

* * * *

LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales. Les essences suivantes sont particulièrement appropriées :

(**F** – Fleurs **Fe** – Feuilles **Fr** – Fruits **E** - Ecorce **O** - Odorant **P** – Persistants **C** – Caduques
H – Haie vive **B** – Haie bocagère **T** – Haie taillée **M** – Massif **I** – en isolé **R** – Plantes rampantes
S - Stationnement **A** – Alignement sp = toutes espèces)

ARBUSTES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 1 à 2 mètres</u>			
<i>Coronilla emerus</i>	<i>Coronille</i>	F jaunes, Printemps	C H M
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Genet à balai</i>	F jaunes, Printemps	C H
<i>Daphne mezereum</i>	<i>Bois joli</i>	F roses, Printemps	C H M
<i>Daphne odora</i>	<i>Bois joli odorant</i>	F roses, Printemps	C H M
<i>Deutzia 'Mont Rose'</i>	<i>Deutzia</i>	F roses, Printemps	C H M I
<i>Escallonia x ivelyi</i>	<i>Escallonia blanc</i>	F blanches, Eté	P H M I
<i>Lonicera nitida 'Maigrum'</i>	<i>Chevrefeuille rampant</i>		P M R
<i>Perovskia atriplicifolia</i>	<i>Perovskia</i>	F Bleues, Eté	C M
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Cassissier</i>	F jaunes/Fr noirs, Printemps	C H M
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Groseiller</i>	F jaunes/Fe rouges, Printemps	C H M
<i>Rosa 'Iceberg'</i>	<i>Rosier Blanc</i>	F blanches/ Fr rouges, Eté	C H M
<i>Rosa rugosa</i>	<i>Eglantier</i>	F roses/ Fr rouges, Eté	C H M
<i>Rosa x centifolia 'Fantin Latour'</i>	<i>Rosier rose</i>	F roses/ Fr rouges, Eté	C H M
<i>Salix purpurea 'Nana Gracilis'</i>	<i>Saule nain</i>	Fe grises,	C H M
<i>Salix repens 'Nitida'</i>	<i>Saule rampant</i>	F gris, Printemps	C M R
<i>Salix rosmarinifolia</i>	<i>Saule romarin</i>	F jaunes, Printemps	C H M I
<i>Syringa 'Josée'</i>	<i>Lilas rose</i>	F roses, Printemps	C H M I
<i>Syringa microphylla 'Superba'</i>	<i>Lilas à petites feuilles</i>	F rose, Printemps	C H M

<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc	F jaunes, Printemps	C H
<i>Viburnum bodnantense 'Charles Lamont'</i>	Viorne de Bodnant	F blanches, Printemps	C H M I
<i>Viburnum plicatum</i>	Viorne	F blanches, Printemps	C H M I
<i>Viburnum x burkwoodii 'Anne Russel'</i>	Viorne de Burkwood	F blanches, Printemps	C H M I

De 2 à 4 mètres

<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberis</i>	F jaunes, Été	P H T M
<i>Buddleia davidii</i>	Arbuste aux papillons	F bleues	C H I
<i>Ceanothus 'Burkwoodii'</i>	<i>Ceanothe</i>	F Bleues, Été	P H M I
<i>Colutea arborescens</i>	<i>Baguenaudier</i>		C H M
<i>Cornus alba</i>	<i>Cornouiller blanc</i>	F rouges, Hiver	C H M
<i>Cornus alba 'Siberica'</i>	<i>Cornouiller à bois rouge</i>	F rouges, Hiver	C H M
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Cornouiller sanguin</i>		C H M
<i>Cornus stolonifera 'Flaviramea'</i>	<i>Cornouiller à bois jaune</i>	Jaun/Roug, Hiver	C H M I
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Aubépine</i>	F blanches, Printemps	C H T M
<i>Lonicera fragrantissima</i>	<i>Chevrefeuille parfumé</i>	F blanches, Hiver	P H M I
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Prunelier</i>	F blanches, Printemps	C H T M
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Sureau noir</i>	F blanches, Printemps	C B
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Sureau rouge</i>		C H
<i>Spiraea x vanhouttei</i>	<i>Spirée de Van Houtt</i>		C H T M
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Viorne obier</i>	F blanches, Printemps	C H M I

ARBUSTES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
---------------------------	------------------------------	-----------------	--------------------

De + 4 mètres

<i>Amelanchier canadensis</i>	<i>Amelanchier</i>	F blanches, Printemps	C B M
<i>Cornus florida</i>	<i>Cornouiller</i>	F jaunes, Hiver	C B M I
<i>Cornus mas</i>	<i>Cornouiller mâle</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Corylus avellana</i>	<i>Noisetier</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Fusain</i>	F rouges	C B M
<i>Salix caprea</i>	<i>Saule marsault</i>		C B
<i>Salix cinerea</i>	<i>Saule cendré</i>		C B M
<i>Salix exigua</i>	<i>Saule</i>		C H M
<i>Salix viminalis</i>	<i>Osier</i>	Br jaunes,	C B M

ARBRES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 3ème Grandeur : 5 à 10 mètres</u>			
<i>Acer campestre</i>	<i>Erable champêtre</i>		C B T I S A
<i>Acer negundo</i>	<i>Erable negundo</i>		C B S A
<i>Acer platanooides 'Columnare'</i>	<i>Erable plane fastigié</i>		C S A
<i>Alnus cordata</i>	<i>Aulne</i>		C B S A
<i>Betula verrucosa</i>	<i>Bouleau verruqueux</i>	Bois blanc	C B S
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Houx</i>		P B T
<i>Malus 'Evereste'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. blanche, printemps,	C B S A
<i>Malus 'Golden Ornet'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	Fr. jaune, automne	C S A
<i>Malus 'Profusion'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. rouge, printemps,	C S A
<i>Populus alba 'Nivea'</i>	<i>Peuplier blanc</i>	Feuil. gris	C S
<i>Prunus avium</i>	<i>Merisier</i>		C B S
<i>Prunus sp.</i>	<i>Cerisier fleurs</i>	F. blanches, printemps	C S
<i>Prunus subhirtella 'Autumnalis'</i>	<i>Cerisier d'automne</i>	F. blanches, automne	C S
<i>Pyrus calleryana</i>	<i>Poirier d'ornement</i>	F. blanche, printemps	C S A
<i>Salix daphnoides 'Praecox'</i>	<i>Saule précoce</i>	F jaunes, Hiver	C B S
<i>Sorbus aria</i>	<i>Alisier blanc</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Sorbier des oiseaux</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus sp.</i>	<i>Sorbier</i>	Feuil. gris	C B S A

De 2ème grandeur : de 10 à 20 mètres

<i>Betula papyrifera</i>	<i>Bouleau du Canada</i>	Bois blanc	C M S A
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Charme</i>		C B T S A
<i>Corylus colurna</i>	<i>Noisetier de Byzance</i>		C B S A
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Copalme d'Amérique</i>		C S A
<i>Liriodendron tulipifera</i>	<i>Tulipier</i>		C S A
<i>Robinia pseudoaccacia</i>	<i>Robinier</i>		C B S
<i>Salix alba 'Liempde'</i>	<i>Saule</i>		C S
<i>Tilia cordata</i>	<i>Tilleul des bois</i>		C S A
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Tilleul de Hollande</i>		C S A
<i>Tilia sp.</i>	<i>Tilleul</i>		C S A
<i>Ulmus resista</i>	<i>Orme résistant</i>		C B S A

ARBRES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 1ème grandeur : 20 mètres et plus</u>			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Sycomore		C A B
<i>Aesculus carnea</i>	Marronnier rouge	F. rouge, printemps	C A
<i>Aesculus hippocastaneum</i>	Marronnier blanc	F. blanche, printemps	C A
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier	F. blanche, printemps	C B A
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre		C B T A
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne		C B A
<i>Populus tremula</i>	Tremble		C B
<i>Quercus cerris</i>	Chêne chevelu		C B A
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge d'Amérique		C A
<i>Quercus sp.</i>	Chêne		C B A

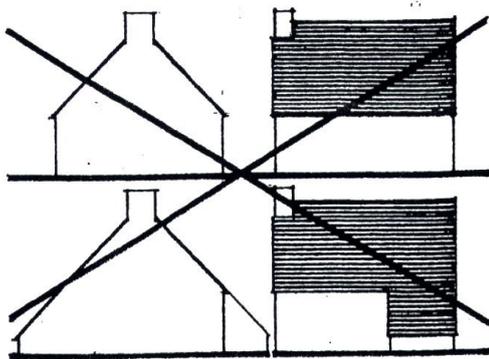
ANNEXE N°4 : ARTICLE 11 DU PRESENT REGLEMENT « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS »

Les croquis et explications qui suivent ont pour objet de clarifier les règles édictées, pour l'architecture de référence traditionnelle, aux articles 11 du présent règlement.

Ils n'ont pas pour but de figer l'écriture architecturale des maisons individuelles dans un modèle immuable. Ils rappellent certains principes fondamentaux de l'architecture traditionnelle qui permettent d'assurer, dans la cohérence du paysage bâti de la commune, cette filiation culturelle.

Ils ont aussi pour but de freiner certaines modes actuelles. Du fait de l'application d'une logique essentiellement commerciale, on assiste en effet à une déformation gratuite des volumes et à l'ajout d'une multitude de petits éléments qui finissent par rendre impossible la compréhension des bâtiments et complexifient leur entretien.

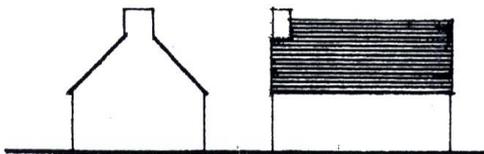
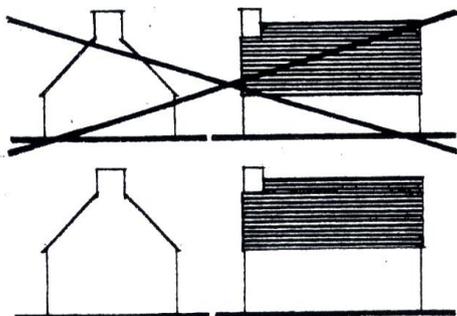
Enfin, quand l'adéquation d'un programme à une expression traditionnelle est très compliquée voire impossible ou qu'un maître d'ouvrage désire une autre expression culturelle, l'architecture dite « moderne » (qui existe depuis une centaine d'années) permet, avec un vocabulaire plus large et souvent mieux adapté, la conception de maisons agréables à vivre et parfaitement intégrées à leur environnement. Elles participent à une évolution maîtrisée du paysage. Mais cette démarche s'appuie, elle aussi, sur des règles précises de proportion et de composition, à la fois plus ouvertes et plus complexes, dont la connaissance et la maîtrise sont indispensables.

I. LARGEUR 8m

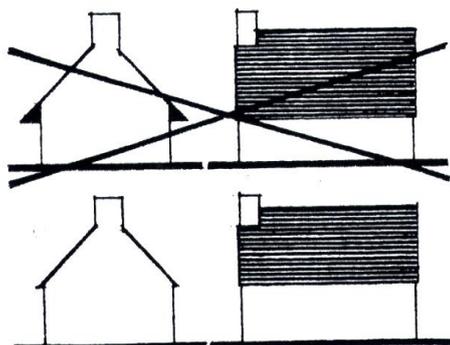
Déterminée historiquement par les portées de planchers (il a toujours été difficile de trouver en Bretagne des arbres qui puissent donner des poutres plus longues ...), ce qui reste vrai aujourd'hui pour les portées courantes de béton (poutrelles et hourdis).

L'élargissement des maisons a été amené par la modification de l'organisation de la vie et par l'obligation d'habiter les combles, qui traditionnellement ne servaient que de grenier (séchage du grain, stockage des denrées ou des objets).

Cet élargissement a amené une augmentation spectaculaire du volume des toits par rapport aux murs, qui finit par produire des pignons très proches de ceux des hangars agricoles...

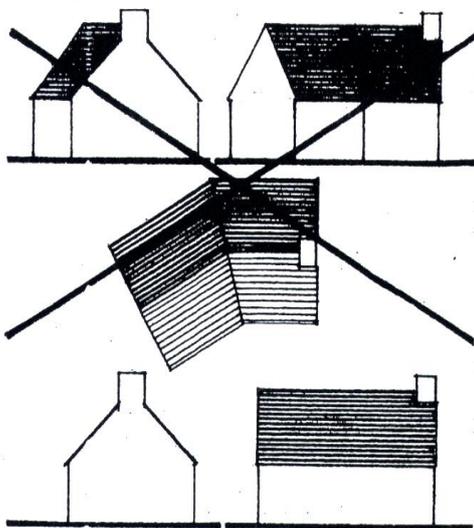
**II. RAPPORT MUR-TOIT**

Le rapport mur-toit est, en élévation, traditionnellement proche de 1/1. Cette évolution (cf.1) a produit, dans le paysage bâti, une importance de plus en plus grande des toits, alors que l'architecture traditionnelle est avant tout une architecture de murs et de pignons maçonnés.

III. DEBORDS DE TOITURES

Une utilisation rationnelle des étages implique soit « un dératèlement » important (prolongement du mur de la façade au-dessus du plancher), soit un « premier étage » avec murs et fenêtres. (Maisons de bourg, R + 1+ combles) Les toits ne doivent que très peu déborder l'aplomb des murs. Les débords importants, qui obligent les habillages en ardoises des jouées, ne protègent que très peu les murs (la pluie en Bretagne ne tombe presque jamais verticalement).

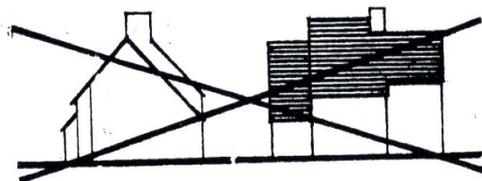
IV. VOLUMES PRINCIPAUX « CASSES »



Cette tendance actuelle, « pour ne pas faire comme tout le monde », de « plier » le bâtiment (soi-disant pour améliorer l'éclairage des pièces) a pour résultat de fractionner les volumes, de les rétrécir et renforcer leur impression de hauteur (cf. §5) ; cela, en créant une noue et un arêtier d'angle très faible, rend la toiture « molle », en empêchant sa vision globale.

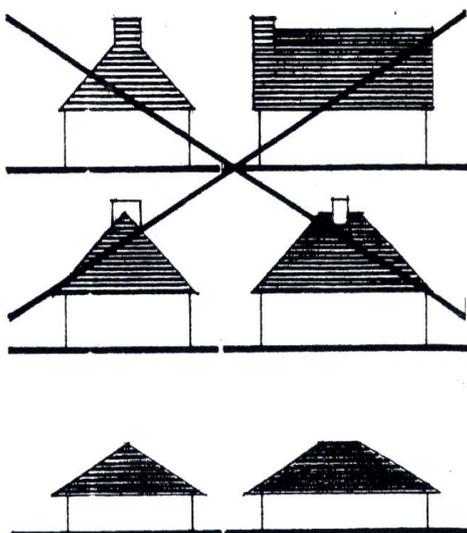
Enfin, cela complique beaucoup la construction de la maison et son coût.

V. FRACTIONNEMENT DES VOLUMES



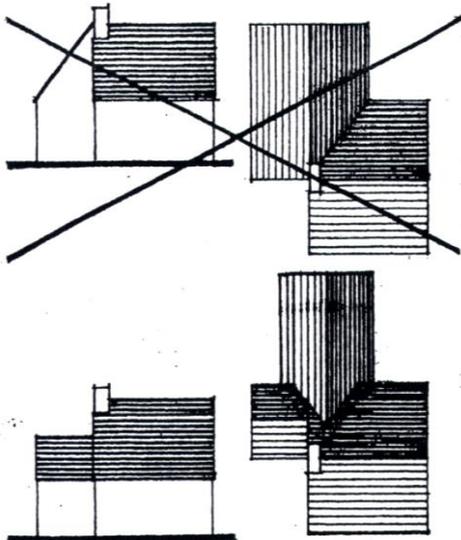
Cette pratique, très fréquente aujourd'hui, résulte d'un grand nombre de décrochements du plan, souvent inutiles. Cela entraîne un rétrécissement des volumes ainsi qu'une complication de la construction, un coût supplémentaire de la maison et l'augmentation des risques de désordre.

VI. CROUPES ET POINTES DE PIGNONS BARDEES EN ARDOISES



Les toitures « en croupes » sont une écriture architecturale de couverture en tuile, de faible pente (Île de France, en tuiles plates ou mécaniques ou Sud en tuile canal). Pour une couverture en ardoise, pour laquelle la pente est beaucoup plus importante, cela entraîne une disproportion de la toiture par rapport à la maçonnerie qui se trouve écrasée par la masse énorme de l'ardoise. Seules sont admissibles, les toitures à faible pente (30% maximum en ardoises) avec débords importants de la couverture ; mais ce n'est plus de l'architecture traditionnelle, et le toit n'a plus le même rôle dans le paysage (toit « parapluie » posé sur la maison).

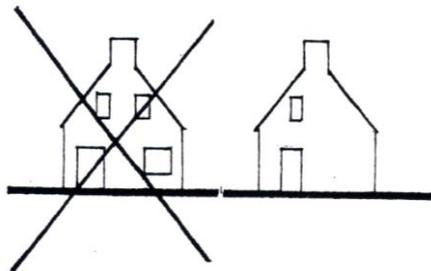
VII. HIERARCHIE ET ACCROCHAGES DES VOLUMES



Les bardages en ardoises des pignons et souches de cheminées produisent le même résultat dans le paysage bâti et la même lourdeur de la toiture. Souvent réalisée pour pallier des désordres sur les pignons, cette technique est à proscrire. Une solution par isolant collé et enduit pelliculaire mince armé de même teinte que celui de la maison à préconiser.

L'expression hiérarchique des volumes est une constante importante de l'architecture traditionnelle ; c'est-à-dire que le volume d'habitation est toujours plus important que le volume des pièces annexes (office, garage, etc.) et que leur raccordement renforce ce rapport. Il est donc inacceptable de faire revenir en façade les parties annexes du bâtiment, en masquant partiellement le pignon principal et d'écrire ces volumes de façon aussi importante que la partie habitation (niveau de faitage et largeur).

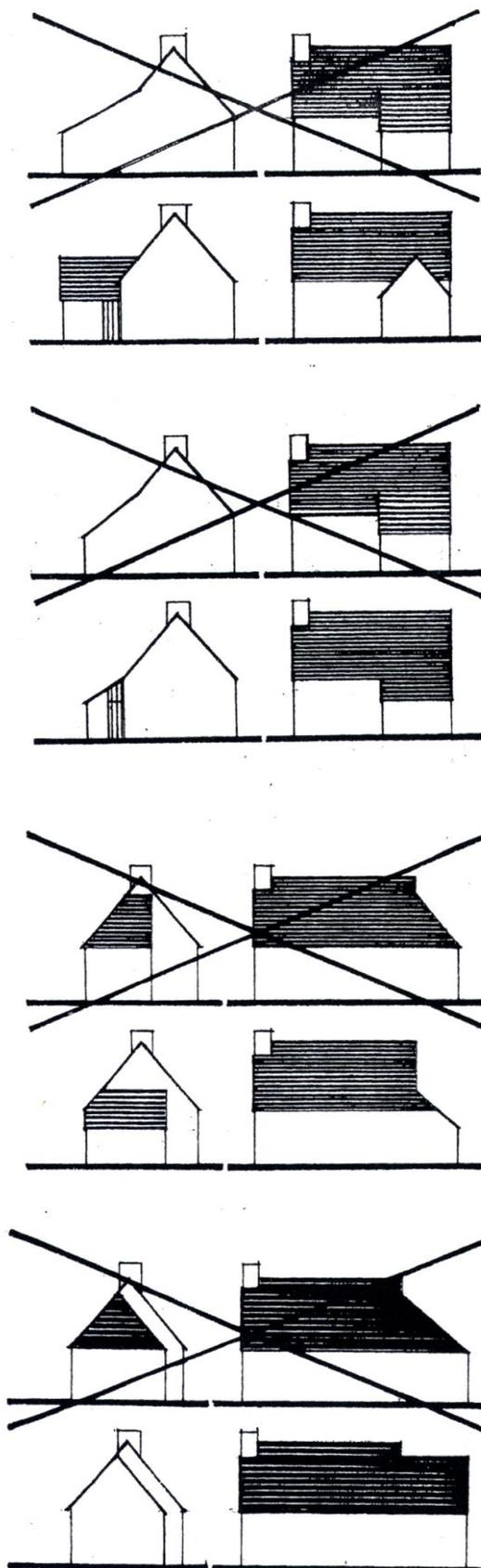
VIII. PIGNONS PAS OU PEU PERCES



Les maisons traditionnelles ont toujours été mono ou bi-orientées (ouverture sur le long pan, ou plus rarement les deux longs pans) ; les maisons étaient ouvertes sur l'espace commun (rues ou cours) ; les pignons n'étaient pratiquement jamais percés (taille des cheminées et conduits qui interdisaient, faute d'affaiblir dangereusement sa structure, de construire des baies) ; enfin les maisons étaient très souvent mitoyennes.

L'isolement des maisons au centre des terrains et le désir, louable, de créer une grande luminosité dans les pièces a amené à percer de plus en plus les pignons, au point d'en faire une nouvelle façade.

S'il est devenu impossible d'interdire le percement des pignons, la position, les proportions et le nombre des baies créées en pignons ne doit, en aucun cas, en empêcher la lecture globale : une ou deux baies maximum, désaxées en général qui permettent au plein (mur) de conserver la prééminence.

IX. VOLUME ANNEXE

Les volumes annexes perpendiculaires au volume principal sont toujours accrochés à celui-ci de façon simple et avec le maximum d'incidence technique de raccordement.

Dans cette logique technique, ces extensions, de volumétrie très réduite par rapport au volume principal éviteront que leur toiture vienne s'accrocher sur leur toiture principale.

→ Si le volume annexe est important, une toiture à deux pentes est indispensable

→ Si le volume est limité, un toit en appentis raccordé à l'égout de la toiture principale aux pentes plus faible que celle-ci possible.

Dans tous les cas, un élément clair de jonction sera créé à la jonction de pignon pour en assurer une lecture claire (porte-fenêtre ou porte-fenêtre sur toute la hauteur.

Les volumes annexes en prolongement du volume principal, seront traités en appentis simples si leur volumétrie est limitée. Leur toiture, en pente nettement plus faible que la toiture principale pourra, pour assurer une habitabilité correcte de l'extension, être raccordée au toit principal par une petite croupe partielle.

Si le volume annexe est important, une toiture à deux pentes égales dans le sens longitudinal est indispensable.

ANNEXE N°5 : LISTE DES CLOTURES SOUMISES A DECLARATION

* * * *

(Article R.421-12)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) **Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.**

ANNEXE N°6 : DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES

* * * *

Article R 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4

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.

Article R 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21

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