

SOMMAIRE

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>12</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	13
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	30
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT.....	36
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>43</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	44
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>61</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A.....	62
<u>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>72</u>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	73
<u>ANNEXES</u>	<u>92</u>

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 faisant l'objet d'une réglementation particulière, 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 (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : 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 du code de l'urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 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

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Porspoder.

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 interministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 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°92-14 44 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.

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 L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Ces périmètres concernent les secteurs de protection architecturale et paysagère (zones Uhp, Nhp, Nap), la zone Uhb1 et les zones Nh et Nr ;

- des secteurs de protection architecturale et paysagère délimité en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme : zones Uhp, Nhp, Nap ;
- 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, à urbaniser, agricoles et naturelles**.

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, plusieurs types de zones urbaines sont définis :

- Une zone Uh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 4 secteurs :
 - **Uha** : secteur du centre bourg, zone centrale à vocation d'habitat ou de services, urbanisation en ordre continu ou discontinu,
 - **Uhb** : secteur en extension du centre-bourg, de densité moyenne en ordre continu ou discontinu,
 - **Uhc** : secteur de densité moyenne, d'urbanisation en ordre continu ou discontinu,
 - **Uhd** : secteur de faible densité, d'urbanisation en ordre continu ou discontinu,
 - **Uhp** : secteur de protection architecturale et paysagère des anciens quartiers ou hameaux présentant une qualité patrimoniale.
- Une zone UL à vocation sportive ou de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif.
- Une zone UT à vocation touristique.

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 est divisée en plusieurs secteurs :

- **1AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant des sous-secteurs :
- **1AUhb** : secteur d'extension de densité moyenne en ordre continu ou discontinu,
- **1AUhc** : secteur d'extension de densité moyenne, d'urbanisation en ordre continu ou discontinu,
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services
- **1AUL** : secteur à vocation sportive ou de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif.

- La zone 2AU d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ; elle comprend le sous secteur :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **2AUhp** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, situé à proximité d'un secteur de protection architecturale et paysagère.

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 est repérée 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.

Sur la commune, elle comprend des secteurs particuliers :

- **Aa**, à vocation d'activités agricoles sans nuisances
- **Ac**, signalant la présence d'une ancienne carrière

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 :

- **Na**, bâtiment exclu des espaces remarquables, comprenant **un sous-secteur Nap**, qui couvre le bâti d'intérêt architectural et paysager, et qui permet sous certaines conditions, l'adaptation des constructions existantes,
- **Nc**, couvrant le périmètre de captage de Kerenneur,
- **Ne**, à vocation de traitement et d'épuration des eaux usées
- **Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions non agricoles déjà existantes
- **Nhp**, qui couvre des secteurs de protection architecturale et paysagère, et qui permet sous certaines conditions, l'adaptation des constructions existantes
- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, comprenant **un sous-secteur NL1**, limitant les possibilités de modification des sols,
- **Nm**, couvrant les sites de mouillage et les espaces liés au fonctionnement de ces sites
- **Np**, couvrant les secteurs naturels à vocation patrimoniale
- **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 non agricoles déjà existantes
- **Ns**, couvrant les espaces remarquables du littoral (article L146-6 du code de l'urbanisme)

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 horizontal.
- **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 zones humides** auxquelles s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisées par une trame ;
- **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 - Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants).

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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

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.

ZONES HUMIDES

Sont interdits, tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Seront autorisés dans les zones humides :

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (équipement lié aux routes, réseaux divers, ...).
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

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 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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'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), 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 l'intérêt public qu'ils représentent, de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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 l'agglomération et les villages ou 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 secteurs qui la composent :

- Le secteur Uha correspond au secteur du centre bourg, zone centrale à vocation d'habitat ou de services, urbanisation en ordre continu ou discontinu
- Le secteur Uhb correspond au secteur en extension du centre-bourg, de densité moyenne en ordre continu ou discontinu.
- Le secteur Uhc correspond à un secteur de densité moyenne, d'urbanisation en ordre continu ou discontinu.
- Le secteur Uhd correspond à un secteur de secteur de faible densité, d'urbanisation en ordre continu ou discontinu.
- Le secteur Uhp correspond à un secteur de protection architecturale et paysagère des anciens quartiers ou hameaux présentant une qualité patrimoniale.

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 à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions et secteurs protégées au titre de l'article L123-1-7 du CU délimités au plan.

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 porteuses de nuisances 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'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

Les affouillements et exhaussements du sol visés, non liés à une autorisation d'urbanisme.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, 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 de résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

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

L'extension ou la transformation d'activités porteuses de 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.

Secteur Uhp :

Les constructions à vocation d'habitat ou de services et les extensions des constructions existantes, sous réserve de respecter le caractère architectural et patrimonial de la zone.

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 3,50 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 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, 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 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 schéma directeur d'assainissement pluvial.

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.

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

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.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Pour la zone Uha le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 70%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 20%.
- Pour la zone Uhb le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 60%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.
- Pour la zone Uhc le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 50%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.
- Pour la zone Uhd le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 50%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.
- Pour la zone Uhp le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 40%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (sur décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

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 ou un organisme habilité par la commune.

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 Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale

1. Recul sur routes départementales

Hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 25 mètres vis à vis de l'axe de la RD27.

2. Recul sur voies communales

2.1. En secteur Uha et Uhp, les constructions doivent être édifiées :

- entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

2.2. En secteur Uhb, les constructions doivent être édifiées :

- soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur,
- soit à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur, dans la limite de la moitié de la longueur de la parcelle sur rue. Le retrait de 5 mètres s'applique pour le reste de la longueur de la parcelle sur rue.

2.3. En secteur Uhc, les constructions doivent être édifiées :

- soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur,
- soit à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur, dans la limite de la moitié de la longueur de la parcelle sur rue. Le retrait de 5 mètres s'applique pour le reste de la longueur de la parcelle sur rue.

2.4. En secteur Uhd, les constructions doivent être édifiées :

- en recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

2.5. Pour tous les secteurs :**Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :**

- pour les constructions existantes implantées entre 0 et 5 mètres, dans le prolongement de la construction sans diminution du recul pré-existant,
- pour des terrains situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe,
- pour des sas d'entrée (20 m² maximum), ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7.

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

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 constructions nouvelles en bordure de la RD27 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 (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 l'intérêt public qu'ils représentent, 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 secteurs Uha, Uhb, Uhc et Uhp :

Dans une bande de 20 mètres prise à partir de l'alignement, les constructions pourront s'implanter :

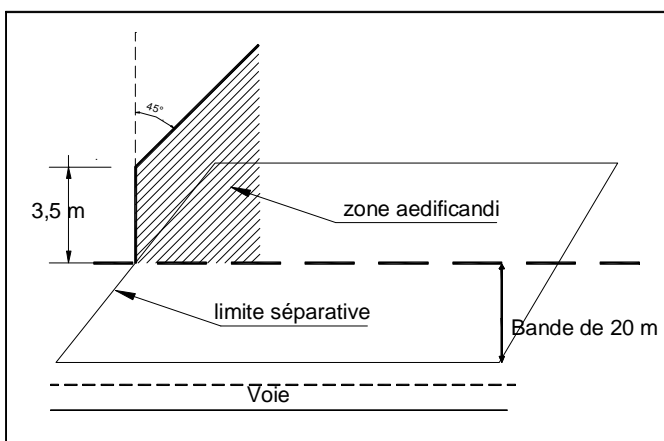
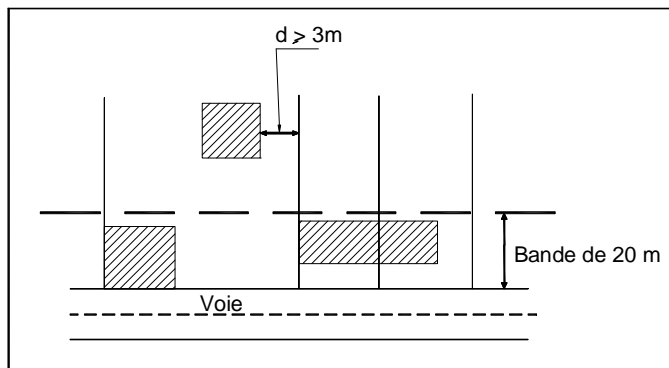
- secteur Uha et Uhp : sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales
- secteur Uhb : sur l'une des limites séparatives latérales
- secteur Uhc : sur l'une des limites séparatives latérales

Lorsque le bâtiment n'est pas construit en limite séparative, une distance minimale de trois mètres par rapport à celle-ci doit être respectée.

Au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.

Lorsque le bâtiment n'est pas construit en limite séparative, une distance minimale de trois mètres par rapport à celle-ci doit être respectée.

Une implantation en limite séparative sera autorisée pour les constructions mitoyennes s'harmonisant en aspect et en volume.



2. En secteur Uhd, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

Une distance minimale de trois mètres par rapport aux limites parcellaires doit être respectée, excepté pour les abris de jardin de 10 m² maximum et de 2,5 m au faîtage.

3. Pour tous les secteurs.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée (entre 0 et 3 mètres ou supérieure) pour :

- la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7,
- des constructions existantes, dans le prolongement de la construction, sans diminution du recul pré-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 églises, 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 l'intérêt public qu'ils représentent, 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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus, si les façades se faisant face comportent des baies éclairant des pièces d'habitation.

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	70%
Uhb	60%
Uhc	50%
Uhd	40%
Uhp	40%

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) 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 bande de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Secteur	Hauteur à l'égout	Hauteur au faîte en cas de toiture en pente	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture-terrasse
Uha	6 m	11 m	3,5 m
Uhb	6 m	10 m	3,5 m
Uhc	4 m	9 m	3,5 m
Uhd	4 m	9 m	3,5 m
Uhp	4 m	9 m	3,5 m

De plus, au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions implantées en limite parcellaire devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres de hauteur maximale. Ce plan vertical est prolongé par un plan oblique à 45° maximum.

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.

Dépendances

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3,5 m	5 m

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

La règle 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...

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

Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal repérés au règlement graphique « des éléments à préserver au titre de l'article L123-1-7 du CU » :

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

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à préserver » 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 préserver » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications des hauteurs d'égout et de faîtage 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**A- CADRE GENERAL**

Il conviendra de s'inspirer dans tous les projets des recommandations du cahier de recommandations architecturales et paysagères (illustrations fournies à titre d'exemples). En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées.

1. Eléments du patrimoine paysager

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique « Les éléments à préserver au titre de l'article L123-1-7 du CU ».

2. Généralités

Le permis de construire 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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à édifier doivent viser à une bonne intégration dans leur environnement, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et les peintures extérieures doivent respecter les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

3. Les constructions d'habitat individuel et leurs annexes faisant référence à l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- 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 proscrites)
- 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.

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

4. Les constructions s'inspirant des grandes constantes de l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- 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, de couleur ardoise, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites)
- largeur maximum des pignons de 8 mètres
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- fenêtres en rampant de toiture encastrées et positionnées en fonction de la composition de la façade
- les matériaux mis en œuvre seront adaptés aux nouvelles contraintes environnementales

5. Les projets ne s'inspirant pas de l'habitat traditionnel, sont soumis à l'avis simple de l'architecte conseil de la commune.

6. 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 du terrain naturel, excepté dans le cas de constructions sur pilotis.

Cf cahier de recommandations architecturales et paysagères.

3. Clôtures

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

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés, les talus-murs.

Cf cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les clôtures sur voies seront établies selon les modalités suivantes :

- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur totale maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Pour les murs qui assurent la liaison avec une construction, la hauteur pourra être portée à 2 m maximum ou 2,50 m si le mur est construit en pierre.
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange.

En outre en secteurs Uhc et Uhd sont autorisées :

- Palissades bois d'une hauteur maximale d'1,60 m.

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les modalités suivantes :

Les clôtures sur limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et pourront être constituées de :

- haies constituées de végétaux d'essences locales;
- talus plantés ;
- murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade ;
- palissades bois ;
- grillage.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc...)

B- DANS LES SECTEURS DE PROTECTIONS ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (Uhp) ET POUR LES ELEMENTS ISOLEES REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (« Les éléments à préserver au titre de l'article L123-1-7 du CU »)

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'un permis de démolir, en application de l'article R421-28-e du code de l'urbanisme.

1. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension de constructions anciennes (antérieures à 1940) :

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

1.1. Les modifications des façades

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport entre la surface des murs ou pignons et la surface des ouvertures.

Les ouvertures en pignons seront éventuellement autorisées mais limitées.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine
- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet.

1.1.1. Les manoirs et maisons d'armateurs (16è – 19è siècle)

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un bâtiment ancien sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait,
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément : fenêtres à meneaux, linteaux de portes, chaînage d'angle, échauguette, murs de clôtures, porches, qui devront être restaurées ou remplacées dans le respect de la construction d'origine.

Les surélévations de bâtiments existants sont interdites afin de maintenir le gabarit des constructions d'origine.

En toiture, des châssis de toit encastrés sont imposés sur les bâtiments dépourvus de lucarnes.

1.1.2. L'habitat côtier et rural (milieu 19è – début 20è siècle)

- Les surélévations de bâtiments existants seront interdites, excepté pour les volumes annexes latéraux rapportés (pouvant être surélevés jusqu'à la hauteur de la construction principale).
- Les extensions des constructions existantes se feront en maintenant une hiérarchisation du bâti.
- La création d'ouverture en toiture se fera par des châssis de toit pour les bâtiments dépourvus de lucarnes.

1.1.3. L'habitat balnéaire (début 20è siècle)

- Les éléments de modénature, tels que chaînage d'angle et entourages de fenêtres en briques, les marquises, les éléments en zinc sur le faîtage et les menuiseries, devront être restaurées ou remplacées dans le respect de la construction et des matériaux d'origine.

1.2. Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension ou de réhabilitation, il devra y avoir harmonisation avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs. Sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble et de la bonne insertion dans le site, les matériaux nouveaux sont autorisés.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une

teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis) peut être acceptée dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades.

1.3. Les matériaux de façade et les menuiseries

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre.

Les maçonneries en pierres appareillées ou pierres de taille sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

En façade sur rue, vue depuis l'espace public, les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment. Les couleurs devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

En cas de présence ou d'installation de volets roulants ou en cas d'impossibilité d'installation de volets battants, ceux-ci devront :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

1.3.1. Les manoirs et maisons d'armateurs (16^e – 19^e siècle) et l'habitat côtier et rural (milieu 19^e – début 20^e siècle)

Les menuiseries plein vitrage sont autorisées pour les ouvertures de petites dimensions.

Les menuiseries devront respecter les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Le maintien ou la réinstallation de volets battants est imposé, sauf si la construction d'origine ne le prévoyait pas.

1.4. Les bâtiments et installations annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible. Les paraboles doivent être posées sur la couverture et avoir une couleur identique à celle-ci. Elles sont interdites en façade.

1.4.1. Les manoirs et maisons d'armateurs (16^e – 19^e siècle)

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'architecture : intégration au plan de toiture, de préférence sur la façade non vue, et toujours encastrés.

1.5. Les clôtures

Les clôtures anciennes existantes devront être conservées et entretenues.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. Le choix des matériaux devra tenir compte de ceux des façades, dans le respect du nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés, les talus-murs.

Cf cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les clôtures sur voies seront établies selon les modalités suivantes :

- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur totale maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Pour les murs qui assurent la liaison avec une construction, la hauteur pourra être portée à 2 m maximum ou 2,50 m si le mur est construit en pierre.

- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange.

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les modalités suivantes :

Les clôtures sur limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 1,80m et pourront être constituées de :

- haies constituées de végétaux d'essences locales;
- talus plantés ;
- murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade ;
- palissades bois ;
- grillage.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc...)

2. Pour les constructions neuves (secteur Uhp):

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes devront répondre aux critères ci-dessous :

- 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 proscrites)
- 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
- ouvertures et menuiseries plus hautes que larges
- volets battants ou volets roulants intégrés en façade sur rue
- respect du nuancier de couleurs annexé au présent règlement

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible. Les paraboles doivent être posées sur la couverture et avoir une couleur identique à celle-ci. Elles sont interdites en façade.

Article Uh.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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

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 exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article Uh.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

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 UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités sources de nuisances 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.

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services excepté celles autorisées à l'article 2.

Les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements du sol visés, non liés à une autorisation d'urbanisme.

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, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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 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.

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

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 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 schéma directeur d'assainissement pluvial.

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.

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, surfaces perméables) pourront être imposés.

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.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial :

- Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 70%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 30%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (sur décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

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 ou un organisme habilité par la commune.

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 UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, 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 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Un recul différent pourra être autorisé pour des constructions existantes, dans le prolongement de la construction, sans diminution du recul pré-existant.

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

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) 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 bande de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique « Les éléments à préserver au titre de l'article L123-1-7 du CU ».

2. Généralités

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.

La conception des toitures devra être particulièrement soignée ; des toitures végétalisées sont préconisées dans la mesure du possible.

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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

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.

En tout état de cause, 30% minimum de l'unité foncière devra être traité en espace vert de pleine terre.

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

La zone UT est affectée à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes :

- les terrains de camping et de caravanage traditionnels
- les parcs résidentiels de loisirs
- les complexes de loisirs,...

Rappels

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 UT.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités sources de nuisances 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.

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services excepté celles autorisées à l'article 2.

Les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements du sol visés, non liés à une autorisation d'urbanisme.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

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 à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique
- 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 schéma directeur d'assainissement pluvial.

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.

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.

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.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **50%**, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de **50%**.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (sur décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

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 ou un organisme habilité par la commune.

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.

Article UT.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UT.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, 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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UT.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif : non réglementée.

Article UT.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) 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 bande de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif : 12 mètres.

La hauteur maximale des autres constructions autorisée devra respecter :

Secteur	Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
UT	4 m	9 m	4 m

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

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.

Dépendances

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3,5 m	5 m

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

La règle 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...

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique « Les éléments à préserver au titre de l'article L123-1-7 du CU ».

2. Généralités

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, dans le respect du nuancier annexé au présent règlement,
- du type de clôtures.

La conception des toitures devra être particulièrement soignée ; des toitures végétalisées sont préconisées dans la mesure du possible.

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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

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.

En tout état de cause, 30% minimum de la surface parcellaire devra être plantée et traitée en espace vert de pleine terre.

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 aménageables à court terme 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 (réseaux, voiries, espaces publics,...) prévus aux orientations d'aménagement.

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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le document des orientations d'aménagement.

- **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, d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification du PLU (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

La zone **1AU** comporte les secteurs suivants :

- **1AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- **1AUhb** : secteur d'extension de densité moyenne en ordre continu ou discontinu,
- **1AUhc** : secteur d'extension de densité moyenne, d'urbanisation en ordre continu ou discontinu,
- **1AUhd** : secteur d'extension de faible densité, d'urbanisation en ordre continu ou discontinu,
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services
- **1AUL** : secteur à vocation sportive ou de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif.

La zone **2AU** d'urbanisation à long terme comprend le secteur suivant :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **2AUhp** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, situé à proximité d'un secteur de protection architecturale et paysagère.

Rappels

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 AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions ou reconstruction après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur et non autorisé par l'article 2.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2. En secteur 1AU_i :

- Les activités industrielles et les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- 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 de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les parcs d'attraction.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

3. En secteur 1AUL :

- Toutes les constructions et installations autres que les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions et installations qui y sont liées ou les constructions et équipements à vocation d'intérêt collectif.

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. Dispositions applicables aux zones 1AU :**

Sont admis dans l'ensemble des zones 1AU (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 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. 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 la vocation du secteur.

1.1. Dans le secteur 1AU_h :**- Les zones 1AU ci-dessous devront prévoir un pourcentage de logements sociaux :**

Zones	Nom des zones	Programme de logements imposé
1AU _{hb} 2	Mézou Vourch sud	- offre sociale minimale (PLAI, PLUS, PLS, PSLA) : 10% - offre privée sans finalité sociale : 90%
1AU _{hb} 9	Mézou sévern	- offre sociale minimale (PLAI, PLUS, PLS, PSLA) : 20% - offre privée sans finalité sociale : 80%
1AU _{hb} 10	Sévern sud	- offre sociale minimale (PLAI, PLUS, PLS, PSLA) : 10% - offre privée sans finalité sociale : 90%

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration ; PLS : Prêt Locatif Social ; PSLA : Prêt Social Location Accession ; PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

Le nombre minimum de logements est arrondi à l'entier le plus proche.

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

1.2. Dans le secteur 1AU_i :

- Les constructions à vocation d'activités artisanales, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances pour les riverains, ni de pollutions du milieu (proximité de zones humides et d'un ruisseau).
- 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.

1.3. Dans le secteur 1AUL :

- Les constructions à vocation d'activités sportives, de loisirs et d'équipements collectifs, sous réserve de leur insertion dans le paysage, et de la prise en compte de la sensibilité paysagère du secteur au regard de l'imperméabilisation des sols.
- 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.

2. Dispositions applicables aux zones 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans le sous-secteur 2AU_{hp}, la proximité d'un secteur de protection architecturale et paysagère devra être prise en compte dans le projet d'aménagement de la zone.

Dans l'immédiat, pourront être admis en zone 2AU et 2AU_h, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre 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 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. 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 la vocation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

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.

Dans le secteur AUh, elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Dans les secteurs AUi et AUL, elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent, ou selon les dispositions prévues à cet effet dans les Orientations d'Aménagement ou la partie graphique du présent règlement.

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.

L'accès à la RD27 devra faire l'objet d'un examen particulier de manière à être reporté sur une voie déjà raccordée ; en cas d'impossibilité, le principe de l'accès unique sera la règle.

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

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 schéma directeur d'assainissement pluvial.

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.

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

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.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial :

- **pour la zone 1AUhb** le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 50%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.
- **pour la zone 1AUhc** le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 30%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 70%.
- **pour la zone 1AUi** le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 30%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 70%.
- **pour la zone 1AUL** le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 30%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 70%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (sur décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

3. Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif existant ou en cours de création.

Dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu les constructions ne pourront être autorisées 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 ou un organisme habilité par la commune.

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.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale

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

1. En secteurs 1AUhb et 1AUhc, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur, dans la limite de la moitié de la façade de la parcelle sur rue. Le retrait de 5 mètres s'applique pour le reste de la longueur de la parcelle sur rue ;
- soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- dans le prolongement de la construction, pour les constructions existantes implantées entre 0 et 5 mètres,
- pour des terrains situés à l'angle de deux voies ou pour des terrains en courbe,
- pour des sas d'entrée (20 m² maximum), ou des annexes (garages, préau,...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7.

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure de la RD27 hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

4. En secteur 1AU_i, les constructions doivent être édifiées :

- en recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

5. En secteur 1AUL, les constructions doivent être édifiées :

- en recul minimum de **5 mètres**, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

6. Pour tous les secteurs :

Ces reculs ne s'appliquent 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.

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.

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 (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 l'intérêt public qu'ils représentent, 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. En secteurs 1AUhb et 1AUhc :

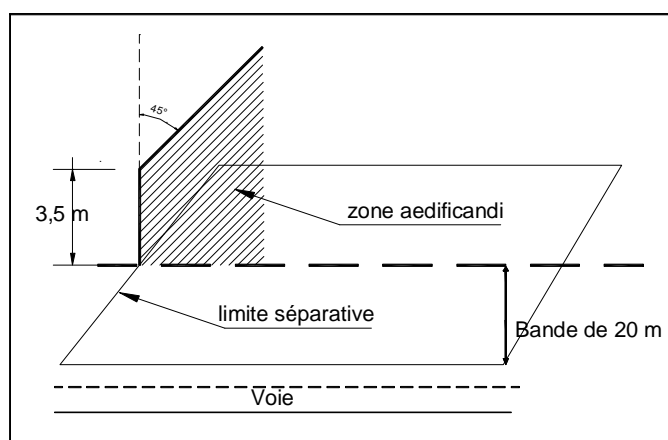
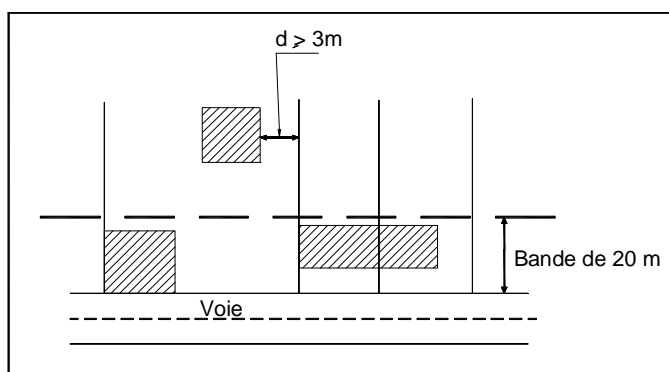
Dans une bande de 20 mètres prise à partir de l'alignement, les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

Lorsque le bâtiment n'est pas construit en limite séparative, une distance minimale de trois mètres par rapport à celle-ci doit être respectée.

Au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.

Lorsque le bâtiment n'est pas construit en limite séparative, une distance minimale de trois mètres par rapport à celle-ci doit être respectée

Une implantation en limite séparative sera autorisée pour les constructions mitoyennes s'harmonisant en aspect et en volume.



2. Pour les secteurs 1AUi et 1AUL

Les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales. Sinon, 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 1AUi.

3. Pour tous les secteurs :

L'implantation des abris de jardin (10 m² maximum et 2,5 m au faîtage) est autorisée entre 0 et 3 mètres et au-delà.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée (entre 0 et 3 mètres ou supérieure) pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7.

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 (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 l'intérêt public qu'ils représentent, 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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus, si les façades se faisant face comportent des baies éclairant des pièces d'habitation.

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 :

Secteur	Emprise au sol
1AUhb	60%
1AUhc	50%
1AUi	70%
1AUL	50%

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) 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 bande de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

1. La hauteur maximale des constructions et annexes

La hauteur maximale des constructions et de leurs annexes ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout	Hauteur au faite	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
1AUhb	6 m	10 m	3,5 m
1AUhc	4 m	9 m	3,5 m
1AUi	6 m	10 m	6 m
1AUL		15 m	8 m

2. La hauteur maximale des dépendances

En secteur 1AUh, les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur à l'égout	Hauteur au faite
3,5 m	5 m

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

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

A- SECTEUR 1AUH

Il conviendra de s'inspirer dans tous les projets des recommandations du cahier de recommandations architecturales et paysagères (illustrations fournies à titre d'exemples). En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées.

1. Eléments du patrimoine paysager

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique « Les éléments à préserver au titre de l'article L123-1-7 du CU ».

2. Généralités

Le permis de construire 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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à édifier doivent viser à une bonne intégration dans leur environnement, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et les peintures extérieures doivent respecter les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

3. Les constructions d'habitat individuel et leurs annexes faisant référence à l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- 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 proscrites)
- 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.

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

4. Les constructions contemporaines s'inspirant des grandes constantes de l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- 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, de couleur ardoise, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites)
- largeur maximum des pignons de 8 mètres
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- fenêtres en rampant de toiture encastrées et positionnées en fonction de la composition de la façade
- les matériaux mis en œuvre seront adaptés aux nouvelles contraintes environnementales

5. Les projets ne s'inspirant pas de l'habitat traditionnel, sont soumis à l'avis simple de l'architecte conseil de la commune. **Ces projets contemporains sont autorisés dans toutes les zones AU, excepté les zones 1AUhb2 de Mézou Vourc'h sud, 1AUhb7 de Kerdelvas ouest, 1AUhc11 du Groazoc, 1AUhc12 de Pors Meur, du fait de leur proximité avec des secteurs de protection architecturale et paysagère.**

6. 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 du terrain naturel, excepté dans le cas de constructions sur pilotis.

Cf cahier de recommandations architecturales et paysagères.

3. Clôtures

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

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés, les talus-murs.

Cf cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les clôtures sur voies seront établies selon les modalités suivantes :

- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur totale maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Pour les murs qui assurent la liaison avec une construction, la hauteur pourra être portée à 2 m maximum ou 2,50 m si le mur est construit en pierre.

- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange.

En outre en secteur 1AUhc sont autorisées :

- Palissades bois d'une hauteur maximale d'1,60 m.

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les modalités suivantes :

Les clôtures sur limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 1,80m et pourront être constituées de :

- haies constituées de végétaux d'essences locales;
- talus plantés ;
- murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade ;
- palissades bois ;
- grillage.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc...)

Les principes de clôture figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

B- SECTEUR 1AUi

1. Volumes

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés (stockage..). Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

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 pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

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. Les enseignes lumineuses sont interdites.

4. Clôtures

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

Clôtures sur voie

Au sein de la zone 1AUi, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, 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. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées :

- de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
- d'un mur maçonné enduit.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

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

C- SECTEUR 1AUL

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.

La conception des toitures devra être particulièrement soignée ; des toitures végétalisées sont préconisées dans la mesure du possible.

Article AU.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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

Les principes de stationnement figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

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.

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 exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

La surface d'espaces libres de pleine terre ne pourra être inférieure à :

Secteur	Surface d'espace libre de pleine terre
1AUhb	20%
1AUhc	30%
1AUL	20%

Les principes d'espace public / d'espace libre figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Pour la zone 1AUi :

Toutes les zones de stockages, de manœuvre, de circulation, de stationnement et d'une façon générale toutes les aires techniques imperméabilisées, ainsi que toutes les plantations projetées, y compris les zones engazonnées et les haies de clôture, devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

La composition des espaces sera présentée de sorte que les aires techniques bitumineuses soient le moins visibles possible depuis les voies d'accès, en utilisant une partie des espaces verts obligatoires.

Espaces libres

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 10% de la surface parcellaire au moins.

Toutefois, 20% des aires de stationnement nécessaires pourront être pris en compte dans les surfaces d'espaces verts s'ils sont réalisés sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement des véhicules.

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 nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales (cf. annexe 1).

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 AGRICOLES

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.

Elle comprend :

- **un secteur Aa**, délimitant les parties du territoire, qui en raison de la proximité des zones d'habitat ou de zones naturelles, ainsi que leur situation dans les coupures d'urbanisation, interdit les installations et bâtiments d'exploitations agricoles susceptibles d'accroître les nuisances,
- **un secteur Ac**, qui indique la présence d'une ancienne carrière.

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 à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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.443-4 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,

Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole.

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.443-6-1 et R.443-3 du code de l'urbanisme.

Les centrales photovoltaïques.

Dans le secteur Aa :

Toutes constructions et installations, exceptées celles autorisées à l'article 2.

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

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives :

- Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit 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, Nh) ou dans une zone constructible à usage d'habitat (U, AU) et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone ; deux logements de fonction par exploitation seront autorisés, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les extensions limitées, les annexes et dépendances des logements de fonction.
- 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 à abriter les récoltes, les animaux et le 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 équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé 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, à l'exception des centrales photovoltaïques.
- L'implantation d'installations de production d'énergie photovoltaïques en toitures de bâtiments existants ou sur des surfaces déjà imperméabilisées.

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.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

4. En secteur Aa :

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.

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.

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

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 ou un organisme habilité par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, 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.

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.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la RD27 est de 25 mètres.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure de la RD27 hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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, sans diminution du recul préexistant.

Pour les autres voies :

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.

Un recul différent pourra être autorisé pour les constructions existantes, dans le prolongement de la construction, sans diminution du recul préexistant.

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 (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 l'intérêt public qu'ils représentent, de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

Lorsque le bâtiment n'est pas construit en limite séparative, une distance minimale de trois mètres par rapport à celle-ci doit être respectée.

Un recul différent pourra être autorisé pour les constructions existantes, dans le prolongement de la construction, sans diminution du recul pré-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 églises, 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 l'intérêt public qu'ils représentent, 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

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) 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 bande de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

La hauteur maximale des logements de fonction ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout	Hauteur au faîte	Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
A	4 m	9 m	3,5 m

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

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

Il conviendra de s'inspirer dans tous les projets des recommandations du cahier de recommandations architecturales et paysagères (illustrations fournies à titre d'exemples). En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées.

1. Eléments du patrimoine paysager

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique « Les éléments à préserver au titre de l'article L123-1-7 du CU ».

2. Généralités

Le permis de construire 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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à édifier doivent viser à une bonne intégration dans leur environnement, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et les peintures extérieures doivent respecter les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

3. Les constructions d'habitat individuel et leurs annexes faisant référence à l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- 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 proscrites)
- 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.

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

4. Les constructions s'inspirant des grandes constantes de l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- 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, de couleur ardoise, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites)
- largeur maximum des pignons de 8 mètres
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- fenêtres en rampant de toiture encastrées et positionnées en fonction de la composition de la façade
- les matériaux mis en œuvre seront adaptés aux nouvelles contraintes environnementales

5. Les projets ne s'inspirant pas de l'habitat traditionnel, sont soumis à l'avis de l'architecte conseil de la commune.

6. 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 du terrain naturel, excepté dans le cas de constructions sur pilotis.

Cf cahier de recommandations architecturales et paysagères.

3. Clôtures

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

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés, les talus-murs.

Cf cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les clôtures sur voies seront établies selon les modalités suivantes :

- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur totale maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Pour les murs qui assurent la liaison avec une construction, la hauteur pourra être portée à 2 m maximum ou 2,50 m si le mur est construit en pierre.
- Palissades bois d'une hauteur maximale d'1,60 m.
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange.

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les modalités suivantes :

Les clôtures sur limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et pourront être constituées de :

- haies constituées de végétaux d'essences locales;
- talus plantés ;
- murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade ;
- palissades bois ;
- grillage.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc...)

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 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 exigée.

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 de 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 :

- **Na**, bâtiment exclu des espaces remarquables, comprenant **un sous-secteur Nap**, qui couvre le bâti d'intérêt architectural et paysager, et qui permet sous certaines conditions, l'adaptation des constructions existantes
- **Nc**, couvrant le périmètre de captage de Kerenneur
- **Ne**, à vocation de traitement et d'épuration des eaux usées
- **Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions non agricoles déjà existantes
- **Nhp**, qui couvre des secteurs de protection architecturale et paysagère, et qui permet sous certaines conditions, l'adaptation des constructions existantes
- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, comprenant un sous-secteur **NL1**, limitant les possibilités de modification des sols
- **Nm**, couvrant les sites de mouillage et les espaces liés au fonctionnement de ces sites
- **Np**, couvrant les secteurs naturels à vocation patrimoniale
- **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 non agricoles déjà existantes
- **Ns**, couvrant les espaces remarquables du littoral (article L146-6 du code de l'urbanisme)

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 à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les secteurs de protection architecturale et paysagère (Nhp) et les éléments recensés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et 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 N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits dans la zone N et les secteurs Nh, Nhp, NL, NL1, Nr :

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.

Les changements de destination, excepté ceux autorisés 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.443-4 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.

Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

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.443-6-1 et R.443-3 du code de l'urbanisme.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une activité autorisée dans la zone.

Les installations d'éoliennes.

2. Sont interdits en secteurs Na et Nap, toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

3 Sont interdits en secteur Nc, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne participe à la préservation de la ressource en eau potable, à l'exception de celles admises à l'article N.2.

4 Sont interdits en secteur Ne, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec l'épuration des eaux usées, à l'exception des usages agricoles.

5. 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.

6. Sont interdits en secteurs Np, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2.

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

8. Sont en outre interdites pour tous les secteurs de la zone N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article N.2.

9. Dans les zones humides repérées au plan :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N.2.

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

1. Rappel des articles L146-4-1 et L146-4-3 du code de l'urbanisme

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Sont en outre interdites pour tous les secteurs de la zone N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article N.2.

2. Sont admis dans la zone N et dans les secteurs Nc, Nh, Nhp, Nr.

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), 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.

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

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 :

- 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.

2.1. Dans la zone N, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

La restauration des habitations et constructions existantes.

L'extension mesurée d'une habitation existante par construction neuve, limitée à une extension à partir de la date d'approbation du présent PLU. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHON existante,
- ou 30 m² de SHON.

Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, pour des occupations à vocation :

- d'habitat,
- d'activités économiques compatibles avec la vocation principale de la zone : hébergement touristique, restauration, commerce.

Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante ou à proximité immédiate. Il ne sera autorisée aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'un abri par unité foncière.

2.2. Dans le secteur Nc, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas engendrer de contraintes supplémentaires pour la protection de la ressource en eau potable et de respecter l'arrêté de protection du captage, les aménagements suivants :

La restauration sans changement de destination des habitations existantes.

L'extension mesurée d'une habitation existante par construction neuve, limitée à une extension à partir de la date d'approbation du présent PLU. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHON existante,
- ou 30 m² de SHON.

Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante ou à proximité immédiate. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'un abri par unité foncière.

2.3. Dans le secteur Nh, seront admis sous réserves précitées et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement par unité foncière, les aménagements suivants :

La restauration sans changement de destination des constructions existantes.

L'extension mesurée d'une habitation existante par construction neuve, limitée à une extension à partir de la date d'approbation du présent PLU. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHON existante,
- ou 30 m² de SHON.

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 constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante ou à proximité immédiate. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'un abri par unité foncière.

L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant. La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

2.4. Dans le secteur Nhp, seront admis sous réserves précitées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement par unité foncière, et sous réserve de respecter le caractère patrimonial des constructions, les aménagements suivants :

La restauration des constructions existantes.

L'extension mesurée d'une habitation existante par construction neuve, limitée à une extension à partir de la date d'approbation du présent PLU. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHON existante,
- ou 30 m² de SHON.

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 constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30

m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante ou à proximité immédiate. Il ne sera autorisée aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'un abri par unité foncière.

L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant. La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

2.5. Dans le secteur Nr, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

La restauration sans changement de destination des constructions existantes.

Le changement de destination des constructions, d'une SHOB supérieure à 30 m², conservées pour l'essentiel, et qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune, pour des occupations à vocation :

- d'habitat,
- d'activités économiques compatibles avec la vocation principale de la zone (hébergement touristique, restauration, commerce).

L'extension mesurée (en construction neuve) d'une habitation existante, limitée à une extension à partir de la date d'approbation du présent PLU. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHON existante,
- ou 30 m² de SHON.

L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations (garages, abris,...), limitée à une extension à partir de la date d'approbation du présent PLU.; la SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale ; et se situer à proximité du bâtiment principal.

L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

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.

3. Sont admis dans les secteurs Na et Nap

Une extension des habitations existantes au-delà de la bande des 100 m dans les conditions suivantes :

- réalisation en continuité du bâti
- superficie maximale de 25 m² de SHON, par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.

La réalisation d'un abri de jardin de 20 m² maximum, à proximité immédiate du bâti.

Les équipements liés au fonctionnement de l'habitation (ex : cuve à gaz), sous réserve de leur insertion paysagère.

Dans le sous-secteur Nap, les dispositions de l'article N11-c (bâti d'intérêt patrimonial) s'appliquent.

4. Sont admis dans le secteur NL

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions d'importance limitée et installations légères 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.

Les aménagements légers de sport et de loisirs, sous réserve de leur insertion paysagère et de la prise en compte de l'environnement, notamment du caractère de zone humide de certaines parcelles.

En outre, dans le sous- secteur NL1 :

Les aires de stationnement devront rester non cimentées et non bitumées.

5. Sont 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'Etat d'un titre d'occupation approprié :

Les équipements publics ou privés d'intérêt 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 mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.

6. Sont admis en secteur Np :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels que réalisation de sentiers piétons,...), et la réalisation de travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les aménagements légers de sport et de loisirs, sous réserve de leur insertion paysagère et de la prise en compte de l'environnement et du paysage.

7. Sont 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 aéroports 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 être autorisé, à titre dérogatoire, 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).

8. Sont admis dans les zones humides repérées au plan, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (équipement lié aux routes, réseaux divers, ...).

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

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

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 ou un organisme habilité par la commune.

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.

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.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation générale

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la RD27 est de 25 mètres.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure de la RD27 hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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, sans diminution du recul pré-existant.

Pour les autres voies :

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, sans diminution du recul pré-existant.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

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 (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 l'intérêt public qu'ils représentent, de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

Lorsque le bâtiment n'est pas construit en limite séparative, une distance minimale de trois mètres par rapport à celle-ci limite doit être respectée.

Un recul différent pourra être autorisé pour les constructions existantes, dans le prolongement de la construction, sans diminution du recul pré-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 églises, 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 l'intérêt public qu'ils représentent, 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

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) 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 bande de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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

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

A- CADRE GENERAL

Il conviendra de s'inspirer dans tous les projets des recommandations du cahier de recommandations architecturales et paysagères (illustrations fournies à titre d'exemples). En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées.

1. Eléments du patrimoine paysager

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique « Les éléments à préserver au titre de l'article L123-1-7 du CU ».

2. Généralités

Le permis de construire 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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à édifier doivent viser à une bonne intégration dans leur environnement, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et les peintures extérieures doivent respecter les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

3. Les constructions d'habitat individuel et leurs annexes faisant référence à l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- 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 proscrites)
- 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.

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

4. Les constructions s'inspirant des grandes constantes de l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- 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, de couleur ardoise, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites)
- largeur maximum des pignons de 8 mètres
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- fenêtres en rampant de toiture encastrées et positionnées en fonction de la composition de la façade
- les matériaux mis en œuvre seront adaptés aux nouvelles contraintes environnementales

5. Les projets ne s'inspirant pas de l'habitat traditionnel, sont soumis à l'avis de l'architecte conseil de la commune.

6. 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 du terrain naturel, excepté dans le cas de constructions sur pilotis.

Cf cahier de recommandations architecturales et paysagères.

3. Clôtures

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

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés, les talus-murs.

Cf cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les clôtures sur voies seront établies selon les modalités suivantes :

- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur totale maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Pour les murs qui assurent la liaison avec une construction, et sous réserve qu'ils soient en pierre : leur hauteur pourra être portée à 2,5 m maximum au-dessus du niveau de la rue.

- Palissades bois d'une hauteur maximale d'1,60 m.

- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange.

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les modalités suivantes :

Les clôtures sur limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 1,80m et pourront être constituées de :

- haies constituées de végétaux d'essences locales;
- talus plantés ;
- murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade ;
- palissades bois ;
- grillage.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc...)

C- DANS LES SECTEURS DE PROTECTIONS ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (Nhp et Nap) ET POUR LES ELEMENTS ISOLES REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (« Les éléments à préserver au titre de l'article L123-1-7 du CU »)

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'un permis de démolir, en application de l'article R421-28-e du code de l'urbanisme.

1. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension de constructions anciennes (antérieures à 1940) :

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

1.1. Les modifications des façades

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport entre la surface des murs ou pignons et la surface des ouvertures.

Les ouvertures en pignons seront éventuellement autorisées mais limitées.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine
- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet.

1.1.1. Les manoirs et maisons d'armateurs (16^e – 19^e siècle)

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un bâtiment ancien sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait,
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément : fenêtres à meneaux, linteaux de portes, chaînage d'angle, échauguette, murs de clôtures, porches, qui devront être restaurées ou remplacées dans le respect de la construction d'origine.

Les surélévations de bâtiments existants sont interdites afin de maintenir le gabarit des constructions d'origine.

En toiture, des châssis de toit encastrés sont imposés sur les bâtiments dépourvus de lucarnes.

1.1.2. L'habitat côtier et rural (milieu 19^e – début 20^e siècle)

- Les surélévations de bâtiments existants seront interdites, excepté pour les volumes annexes latéraux rapportés (pouvant être surélevés jusqu'à la hauteur de la construction principale).
- Les extensions des constructions existantes se feront en maintenant une hiérarchisation du bâti.
- La création d'ouverture en toiture se fera par des châssis de toit pour les bâtiments dépourvus de lucarnes.

1.1.3. L'habitat balnéaire (début 20^e siècle)

- Les éléments de modénature, tels que chaînage d'angle et entourages de fenêtres en briques, les marquises, les éléments en zinc sur le faîtage et les menuiseries, devront être restaurées ou remplacées dans le respect de la construction et des matériaux d'origine.

1.2. Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension ou de réhabilitation, il devra y avoir harmonisation avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs. Sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble et de la bonne insertion dans le site, les matériaux nouveaux sont autorisés.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté,

non vernis) peut être acceptée dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades.

1.3. Les matériaux de façade et les menuiseries

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre.

Les maçonneries en pierres appareillées ou pierres de taille sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

En façade sur rue, vue depuis l'espace public, les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment. Les couleurs devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

En cas de présence ou d'installation de volets roulants ou en cas d'impossibilité d'installation de volets battants, ceux-ci devront :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

1.3.1. Les manoirs et maisons d'armateurs (16^e – 19^e siècle) et l'habitat côtier et rural (milieu 19^e – début 20^e siècle)

Les menuiseries plein vitrage sont autorisées pour les ouvertures de petites dimensions.

Les menuiseries devront respecter les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Le maintien ou la réinstallation de volets battants est imposé, sauf si la construction d'origine ne le prévoyait pas.

1.4. Les bâtiments et installations annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible. Les paraboles doivent être posées sur la couverture et avoir une couleur identique à celle-ci. Elles sont interdites en façade.

1.4.1. Les manoirs et maisons d'armateurs (16è – 19è siècle)

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'architecture : intégration au plan de toiture, de préférence sur la façade non vue, et toujours encastrés.

1.5. Les clôtures

Les clôtures anciennes existantes devront être conservées et entretenues.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. Le choix des matériaux devra tenir compte de ceux des façades, dans le respect du nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés, les talus-murs.

Cf cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les clôtures sur voies seront établies selon les modalités suivantes :

- Murets enduits ou de moellons pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur totale maxi : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Pour les murs qui assurent la liaison avec une construction, la hauteur pourra être portée à 2 m maximum ou 2,50 m si le mur est construit en pierre.

- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales en mélange.

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les modalités suivantes :

Les clôtures sur limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 1,80m et pourront être constituées de :

- haies constituées de végétaux d'essences locales ;
- talus plantés ;

- murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade ;
- palissades bois ;
- grillage.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc...)

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 (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.

Dans les zones **Ns** et **NL**, les aires de stationnement devront rester non cimentées et non bitumées.

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface hors oeuvre brute - 30% de la surface hors oeuvre brute - pas de 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 1er degré • Établissement d'enseignement du 2ème degré * • Établissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * • Stade – Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Cinémas • Autres lieux recevant du public 	<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 - 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

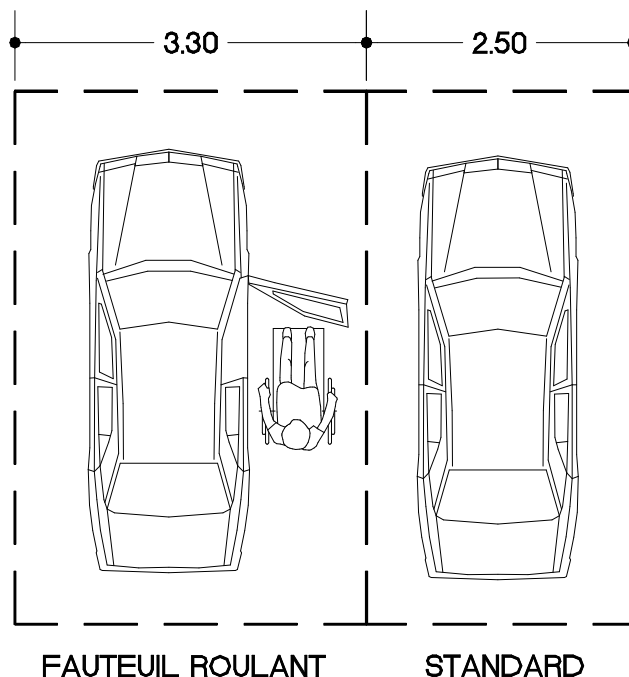
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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.



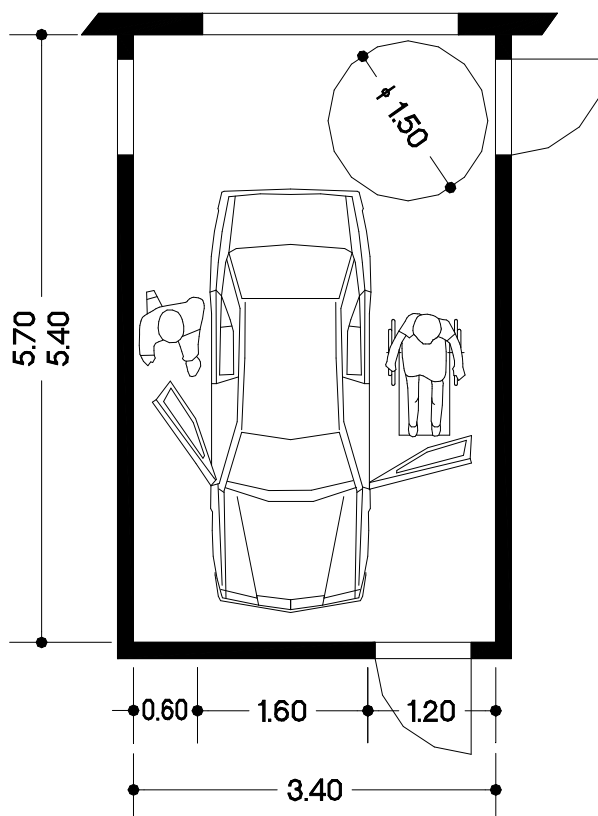
INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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 2 : QUELQUES DEFINITIONS

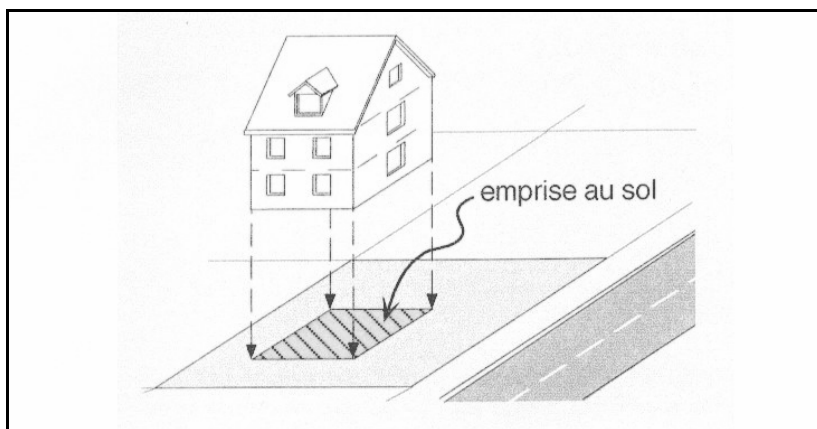
Annexe : construction accolée à la construction principale.

Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,...)

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.

Emprise au sol : L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.



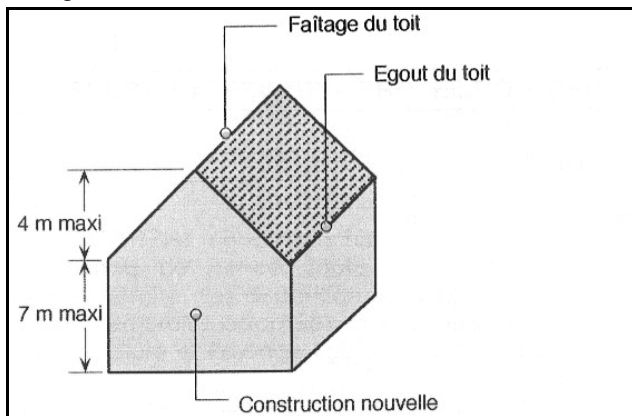
Faîte : sommet d'une construction

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 bande de 20 mètres, 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



Coefficient d'Occupation des Sols : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

SHOB : la Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs).

SHON : La Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

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, ...