



LE CONQUET

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°3



LE CONQUET

Finistère

Règlement écrit

Révision générale : approuvée le 26 octobre 2007

Modification n°1 : approuvée le 26 février 2010

Révision générale partielle du POS : approuvée le 28 mars 2013

Modification simplifiée n°1 : approuvée le 05 février 2014

Modification n°2 : approuvée le 27 juin 2018

Modification n°3 : approuvée le 14 décembre 2022

Rendue exécutoire le 22 décembre 2022

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh	16
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui	29
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	36
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up	43
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut	51
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	62
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	63
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	77
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	78
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	89
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	90
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh/ Nr	103
ANNEXES	114
ANNEXE 1 : PRINCIPES INDICATIFS RELATIFS AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	115
ANNEXE 2 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS	117
ANNEXE 3 : QUELQUES DÉFINITIONS	119
ANNEXE 4 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)	122
ANNEXE 5 : NUANCIER DE COULEURS	123

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

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

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol 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 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 du CONQUET.

Au sein des espaces concernés par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), valant Site Patrimonial Remarquable (SPR), le présent règlement d'urbanisme doit respecter le règlement du SPR qui est une servitude.

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 L.123-5 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement.

2. Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3-1, R.111-5 à R.111-13, R.111-14-1, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-3-2 (sites et vestiges archéologiques), R.111-4 (absence de desserte suffisante, stationnement et accès), R.111-14-2 (urbanisation dispersée), R.111-15 (documents supra-communaux) et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants)

3. 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" (Protection des monuments historiques classés ou inscrits, protection des sites et monuments naturels, périmètre de protection autour des réserves naturelles, sites patrimoniaux remarquables, protection des postes électro-sémaphoriques, des amers et des phares, alignements lumineux, servitudes de passage des piétons le long du littoral, protection des lignes électriques, protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception radioélectrique, servitude aéronautique à l'extérieur des zone de dégagement).
- Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application.

- Les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
- L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral 08 janvier 1982 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992.
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme.

4. 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 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 du CONQUET, 5 types de zones urbaines sont définis :

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

- **Uha** : secteur du Centre bourg, organisation en ordre continu ou discontinu zone centrale à vocation d'habitat ou de services,
- **Uhb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu,
- **Uhc** : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre continu ou discontinu...
- **Uhcs** : secteur Uhc où des règles particulières sont associées à cet indice : plan de secteur SPR – règles particulières règlement SPR - secteur numéro 2 SPR- Lochrist).

♦ Une zone **Ui** à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

♦ Une zone **Ul** à vocation de sport et de loisirs.

♦ Une zone **Ut** à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs, hôtels, restaurants...) ; elle comprend les sous-secteurs :

- **Ut1**, à vocation d'activités de camping et de caravanage traditionnels ;
- **Uth** à vocation d'activités d'hôtellerie et de restaurations et d'activités liées au tourisme (activités de thalasso et balnéothérapie, remise en forme...).

♦ Une zone **Up** à vocation d'activités portuaires.

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 6 secteurs :

- **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité aérée, organisation en ordre discontinu,
- **1AUhcs** : secteur 1AUhc où des règles particulières sont associées à cet indice : plan de secteur SPR – règles particulières règlement SPR - secteur numéro 2 SPR- Lochrist).
- **1AUhc'a'** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité aérée, organisation en ordre discontinu, et présentant des difficultés d'assainissement individuel liées à la nature des sols,
- **1AUhc'a's** : secteur 1AUhc'a' où des règles particulières sont associées à cet indice : plan de secteur SPR – règles particulières règlement SPR - secteur numéro 2 SPR- Lochrist).
- **1AUhd** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, spécifique au Hameau de Croas Ar Veyer,
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services,

- **1AUt** : secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes.

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

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

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

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

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

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

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

Sur la commune du CONQUET, elles comprennent les sous-secteurs particuliers :

- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping ;
- **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 ;
- **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** : zone littorale naturelle à protéger (au sens de l'article L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme).

V. Sur les documents graphiques figurent en outre notamment, les :

- **Vestiges archéologiques**, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage horizontal.
- **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.
- **Sites naturels majeurs et espaces urbains naturels**, issus du SPR, figurés par un aplat.
- **Emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation...

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Décret n°2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} § : "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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

Article R.111-3-2 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".

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. En application de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions mentionnées aux articles :

- R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme qui sont dispensées de toute formalité au titre de ce code,
- R.421-9 à R.421-12 du code de l'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

2. En application de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet :

- La création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à 20 m² ;
- De modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme,
- De modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

3. En application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1^o de l'article R.111-34 du code de l'urbanisme ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme ;
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements ;
- Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha ;
- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.

4. En application de l'article R.421-22 du code de l'urbanisme, dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés comme devant être préservés en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Ces milieux devant être préservés sont les espaces classés en secteurs Ns.

Ces aménagements sont :

- 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) à 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 m² de surface de plancher,
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines, de conchyliculture, 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.

5. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, un permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions du présent règlement.

6. En application de l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² ;
- Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32 du code de l'urbanisme, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à 35 m² ;
- Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à 2 m² ;
- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63000 volts ;
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur, au-dessus du sol, inférieure à 1,80 m ;
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m² sur une même unité foncière.

7. En application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7^o de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² ;
- Les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m² de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

8. En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,

- À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7^e de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

9. En application de l'article L.421-7 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable relative à des constructions, aménagements et travaux doit recevoir une opposition à son exécution ou se voir imposer des prescriptions particulières si les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.

10. En application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions mentionnées à l'article L.421-5 de ce même code (faible durée de leur maintien en place ou caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de ce code doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

11. En application des articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme, sont ainsi principalement dispensées de toute formalité :

- Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à 2 m² ;
- Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à 35 m² ;
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² ;
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m ;
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme ;
- Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Le mobilier urbain ;
- Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;
- Les murs de soutènement ;
- Les constructions implantées pour une durée n'excédant pas 3 mois...

12. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2007 doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

13. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine ;
- **Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.**

14. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, le permis de démolir peut, être refusé ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

15. En application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal.

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

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**" (article L.123-1 alinéa 13 du Code de l'Urbanisme).

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.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre 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'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, pour la réalisation :

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

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 :

- **Uha** qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu ou discontinu ; il couvre le centre-ville du Conquet et le noyau ancien du village de Lochrist.
Ce secteur est soumis aux dispositions énoncées à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir que le **"Permis de Démolir" y est obligatoire** afin d'assurer la protection du patrimoine bâti ancien.
- **Uhb** qui couvre les formes urbaines périphériques du centre-ville. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.
- **Uhc** qui correspond à un type d'urbanisation de densité aérée, en ordre discontinu.
- **Uhcs** qui correspond à une zone Uhc où des règles spécifiques existent en lien avec le SPR.

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 L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

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

Il s'agit d'une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 789, matérialisée au plan en tireté.

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

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'aménagement de parc d'attraction.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme prévue à l'article Uh.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La création de terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- La construction d'annexes et d'abris de jardins avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- L'implantation d'éolienne.
- Au sein des sites naturels majeurs et des espaces urbains naturels, issus du SPR, identifiés au règlement graphique du PLU, sont interdits :
 - Les nouvelles constructions à l'exception de celles admises à l'article Uh.2,
 - Les exhaussements de terre à l'exception de terrasse soutenues par des murs de maçonnerie de pierres.
- Au sein du périmètre du Parc Beauséjour, sont interdites les extensions et nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article Uh.2.

Pour les points de vue identifiés au règlement graphique du PLU :

- Toute construction, installation ou plantation susceptible de porter atteinte au paysage depuis les points de vue repérés au règlement graphique est interdite.
- Tout projet situé dans le périmètre du SPR et perceptible des points de vue issus du SPR devra respecter la silhouette générale de la ville - implantation, hauteur, volumétrie, modénatures, percements, choix des matériaux et des couleurs, nature des plantations...

- Pour tout projet inclus perceptible d'un ou plusieurs points de vue, issus du SPR, la demande d'autorisation devra comporter au moins une photographie permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site, prise de chaque point de vue concerné.
- Les toitures terrasses perceptibles des points de vue, issus du SPR, seront revêtues de matériaux de qualité de nature et d'aspect. Les matériaux d'étanchéité ne resteront pas apparents.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...).

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

L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve :

- que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Au sein des sites naturels majeurs et des espaces urbains naturels, issus du SPR, identifiés au règlement graphique du PLU, sont autorisés :

- Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU,
- La restauration et l'amélioration des bâtiments existants,
- Les constructions d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Au sein du périmètre du Parc Beauséjour, sont autorisées les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

Article 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

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, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public ; leur raccordement direct au réseau d'eaux pluviales doit rester exceptionnel.

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

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 au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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.

Pour les secteurs indicés 'a' pour 'assainissement, la délivrance des permis de construire est subordonnée à la mise en place d'un assainissement collectif ou semi collectif.

4. Raccordements aux réseaux

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

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

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

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

- à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité d'emprise soit matérialisée par un bâtiment ou par une clôture de hauteur égale ou supérieure à 1 m.

2. En secteur Uhb les constructions doivent être édifiées :

- à une distance comprise entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.
- au sein des périmètres du SPR, en cas de retrait, une clôture sera réalisée à l'alignement de la voie.

3. En secteur Uhc les constructions doivent être édifiées :

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

4. En secteur Uhcs les constructions doivent être édifiées :

- à une distance comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

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

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.

6. Pour la voie départementale RD 789, classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe de la voie est de **75 m**, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

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

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 789, **en dehors des espaces urbanisés et hors agglomération,** ne pourra être inférieur à 35 m (cette distance pouvant être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiment autres que ceux destinés à l'habitation).

7. Pour les autres voies départementales, hors agglomération, le recul minimal des constructions, est de :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD 85 et de la RD 28 (routes de 3^{ème} catégorie).

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

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

8. 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 leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

1. En secteur Uha et Uhb, la construction doit être implantée avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites parcellaires.

2. En secteur Uhc et Uhcs, les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

3. Pour les abris de jardin réalisés en annexes détachées, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

4. De même, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.

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

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

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

Secteur	Emprise au sol maximum
Uha	80%
Uhb	40%
Uhc et Uhcs	40%

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est de 9 m².

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Type de construction	Égout de toiture*	Faîtage
Uha	Principale	9 m	12 m
Uhb		6 m	9 m
Uhc et Uhcs		5 m	8 m
Tous secteurs Uh non situés en espaces urbains naturels (SPR)	Annexes	3 m	5 m
Tous secteurs Uh situés en espaces urbains naturels (SPR)		3 m	4 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 qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

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

Article Uh.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**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique du PLU en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique du PLU seront conservés et entretenus.

Les talus plantés ou haies identifiés au PLU doivent être conservés et sont soumis à déclaration préalable avant toute destruction définitive (arasement ou défrichage).

Cette déclaration préalable sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, des paysages et la biodiversité. Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration

préalable, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (simple haie ou haie sur talus).

Les bâtiments remarquables et bâtiments d'intérêt architectural, identifiés au règlement graphique du SPR, seront conservés, restaurés, entretenus ou reconstruits à l'identique. Ils ne devront subir aucune modification autre qu'une restitution d'une disposition antérieure avérée. Pour les autres bâtiments, identifiés au règlement graphique du SPR, il faut se référer au règlement écrit du SPR.

Les arbres remarquables à protéger, issus du SPR, identifiés au règlement graphique du PLU, seront conservés ou entretenus. Dans le cas où leur abattage serait rendu nécessaire ou lors de chute naturelle, ces arbres devront être remplacés par des arbres de la même essence ou par les essences suivantes : *Pinus radiata*, *Cupressus macrocarpa*, *Quercus ilex*.

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.

a. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

b. Les couleurs des matériaux de parements (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. Elles devront respecter le nuancier de couleur annexé au présent règlement (annexe 4) dans les secteurs situés hors SPR

c. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- Toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- Largeur maximum des pignons de 8 m ;
- Faible débord de toiture (<0,20 m) ;
- 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 non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

e. 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 m du terrain naturel.

f. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, chenils... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Toitures

Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50°.

Des toitures de nature et de forme différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant.

Les toitures des bâtiments d'activités pourront avoir une pente inférieure à celle imposée pour les constructions principales ci-dessus.

Les toitures terrasses sont admises pour les éléments de liaison et des extensions des bâtis existants.

4. Clôtures

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

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Murs assurant une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,80 m au-dessus du niveau de la rue.
Uhb	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,70 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m (les arbustes seront plantés à au moins 0,50 m de la limite parcellaire).
Uhc, Uhcs	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,70 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).

Dans les zones Uha et Uhb, **la hauteur des murs en maçonnerie de pierre pourra être supérieure à la règle afin de s'adapter à la hauteur des murs existants et dans la mesure où le mur est exclusivement en pierre.**

Les clôtures devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.
- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Talus plantés ;

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées de :

- Murs enduits ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- Plaques de bois préfabriquées avec végétation.

Dans les zones Uha et Uhb, **la hauteur des murs en maçonnerie de pierre pourra être supérieure à la règle afin de s'adapter à la hauteur des murs existants et dans la mesure où le mur est exclusivement en pierre.**

Les clôtures sur limites séparatives **visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.
- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Les clôtures sur limites séparatives **non visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Soit d'une hauteur équivalente à celle des murs existants périphériques ;
- Soit d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- Réalisées dans tous les cas soit en maçonnerie de pierre, soit en béton enduit, soit en bois, soit en métal peint, soit sous forme de haie ou soit en grillage intégré dans une haie.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures, les :

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits des deux côtés,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages et les plaques de bois préfabriquées sans végétation,
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...),
- Les clôtures pleines (non ajourées) type PVC ou palissades lorsqu'elles sont sur voies,
- Les clôtures et portails de types PVC blanc.

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... 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.

Au titre de l'article L.123-1 alinéa 7, l'ensemble des talus et murets de pierre de la commune constitue des éléments du paysage communal méritant protection. Ainsi, leur suppression partielle ponctuelle pourra être autorisée dans la mesure où elle n'aura pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone **Ui** est une zone regroupant les activités à caractère principalement industrielle/ artisanale/ commerciale/ tertiaire/ de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle correspond à la zone d'activités de Prat ar C'Halvez et de Poul Conq.

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 L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

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

Il s'agit d'une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 789, matérialisée au plan en tireté.

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

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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 d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.

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

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de

l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...).

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

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

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

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public ; leur raccordement direct au réseau d'eaux pluviales doit rester exceptionnel.

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

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 au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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

4. Raccordements aux réseaux

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

Article Ui.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...);
- ni les constructions de faible importance dont la SHOB est inférieure à 20 m² ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

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

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

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

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de 80%.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 m.

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

Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique du PLU en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique du PLU seront conservés et entretenus.

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.

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

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

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

3. Toitures

Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50°.

Des toitures de nature et de forme différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant.

Les toitures des bâtiments d'activités pourront avoir une pente inférieure à celle imposée pour les constructions principales ci-dessus.

Les toitures terrasses sont admises pour les éléments de liaison et des extensions des bâtis existants.

4. Clôtures

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

Clôtures sur voie

Au sein d'une même zone Uj, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées par des :

- **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,
- Murs maçonnés enduits.

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.

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

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

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.

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

Un minimum de 10% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

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

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

Au titre de l'article L.123-1 alinéa 7, l'ensemble des talus et murets de pierre de la commune constitue des éléments du paysage communal méritant protection. Ainsi, leur suppression partielle ponctuelle pourra être autorisée dans la mesure où elle n'aura pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

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

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

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

Il s'agit d'une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 789, matérialisée au plan en tireté.

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

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

L'ouverture et l'extension de carrières.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de

l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...).

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, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

Article 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

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, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public ; leur raccordement direct au réseau d'eaux pluviales doit rester exceptionnel,

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

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 au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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

4. Raccordements aux réseaux

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

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

1. Cas général : Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

2. Pour la voie départementale RD 789, classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul minimal des constructions, par rapport l'axe de la voie est de **75 m**, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

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

3. Pour les autres voies départementales, hors agglomération, le recul minimal des constructions, est de :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD 85 et de la RD 28 (routes de 3^{ème} catégorie).

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

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

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

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

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

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

Une distance d'au moins 6 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **10 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.

Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Éléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique du PLU en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UL.10.

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, 20% minimum de la surface parcellaire devra être plantée.

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.

Au titre de l'article L.123-1 alinéa 7, l'ensemble des talus et murets de pierre de la commune constitue des éléments du paysage communal méritant protection. Ainsi, leur suppression partielle ponctuelle pourra être autorisée dans la mesure où elle n'aura pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

La zone **Up** est destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisance, liés à l'activité du port.

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 L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

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

Article Up.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et équipements de toute nature à l'exception de ceux précisés à l'article Up.2 y compris les affouillements et exhaussements non liés à une autorisation.

Au sein des sites naturels majeurs et des espaces urbains naturels, issus du SPR, identifiés aux documents graphiques, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à l'exception de celles admises à l'article Up.2,
- Les exhaussements de terre à l'exception de terrasse soutenues par des murs de maçonnerie de pierres.

Pour les points de vue identifiés au règlement graphique du PLU :

- Toute construction, installation ou plantation susceptible de porter atteinte au paysage depuis les points de vue repérés au règlement graphique est interdite.
- Tout projet situé dans le périmètre du SPR et perceptible des points de vue issus du SPR devra respecter la silhouette générale de la ville - implantation, hauteur, volumétrie, modénatures, percements, choix des matériaux et des couleurs, nature des plantations...
- Pour tout projet perceptible d'un ou plusieurs points de vue, issus du SPR, la demande d'autorisation devra comporter au moins une photographie permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site, prise de chaque point de vue concerné.
- Les toitures terrasses perceptibles des points de vue, issus du SPR, seront revêtues de matériaux de qualité de nature et d'aspect. Les matériaux d'étanchéité ne resteront pas apparents.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...).

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

Sont autorisés :

- les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer...) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les préoccupations d'environnement.

Peuvent être autorisés lorsqu'ils ne compromettent pas l'utilisation future du secteur :

- les constructions ou utilisations du sol constituant équipement public ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation est justifiée par des considérations techniques.

Au sein des sites naturels majeurs et des espaces urbains naturels, issus du SPR, identifiés au règlement graphique du PLU, sont autorisés :

- Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU,
- La restauration et l'amélioration des bâtiments existants,
- Les constructions d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Up.3 : Conditions de desserte des terrains 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 droit de passage acquis sur fonds voisins.

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 Up.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**1. Adduction en eau potable**

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

2. Assainissement des eaux pluviales

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, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public ; leur raccordement direct au réseau d'eaux pluviales doit rester exceptionnel. Le trop plein pourra être éventuellement être pris en charge par le réseau public d'évacuation.

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

4. Réseaux divers :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être privilégiés en raccordement souterrain.

Article Up.5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article Up.6 : implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

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

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

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m 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 leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

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

Article Up.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Up.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 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.

Article Up.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage -

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique du PLU en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments remarquables et bâtiments d'intérêt architectural, identifiés au règlement graphique du SPR, seront conservés, restaurés, entretenus ou reconstruits à l'identique. Ils ne devront subir aucune modification autre qu'une restitution d'une disposition antérieure avérée. Pour les autres bâtiments, identifiés au règlement graphique du SPR, il faut se référer au règlement écrit du SPR.

2. Généralités

Le permis de construire peut, être refusé ou n'être accordé, que sous la réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, 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 naturel ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. Toitures

Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50°.

Des toitures de nature et de forme différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant.

Les toitures des bâtiments d'activités pourront avoir une pente inférieure à celle imposée pour les constructions principales ci-dessus.

Les toitures terrasses sont admises pour les éléments de liaison et des extensions des bâtis existants.

4. Clôtures

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

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Les clôtures devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.
- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives **visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.
- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Les clôtures sur limites séparatives **non visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Soit d'une hauteur équivalente à celle des murs existants périphériques ;
- Soit d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- Réalisées dans tous les cas soit en maçonnerie de pierre, soit en béton enduit, soit en bois, soit en métal peint, soit sous forme de haie ou soit en grillage intégré dans une haie.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures, les :

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages et les plaques de bois préfabriquées sans végétation,
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article Up.13 : obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces non bâtis devront être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les éléments du patrimoine, issus du SPR, identifiés aux documents graphiques seront conservés, restaurés, entretenus ou reconstruits à l'identique. Ils ne devront subir aucune modification autre qu'une restitution d'une disposition antérieure avérée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Up.14 : coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

La zone **Ut** est affectée à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs, hôtels et restaurants, activités touristiques de thalasso et balnéothérapie, activités de remise en forme...).

Elle comprend deux sous-secteurs particuliers :

- **Ut1**, à vocation d'activités de camping et de caravanage traditionnels ;
- **UTh**, à vocation d'accueil d'hôtels et restaurant, d'activités touristiques de thalasso et balnéothérapie, de remise en forme...).

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 L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

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

Il s'agit d'une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 789, matérialisée au plan en tireté.

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

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des secteurs Ut, sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article Ut.2, ou autres que :

- les terrains de camping et de caravanage traditionnels,
- les constructions d'habitations de loisirs à gestion collective, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique (de type PRL) ou de loisirs et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique
- les complexes de loisirs,
- les hôtels et restaurants, centres touristiques de thalasso et balnéothérapie, centres touristiques de remise en forme.

Au sein des sites naturels majeurs et des espaces urbains naturels, issus du SPR, identifiés au règlement graphique du PLU, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à l'exception de celles admises à l'article Ut.2,
- Les exhaussements de terre à l'exception de terrasse soutenues par des murs de maçonnerie de pierres.

Au sein du périmètre du Parc Beauséjour, sont interdites les extensions et nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article Ut.2.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...).

En sous-secteur Ut1, sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article UT.2, ou autres que les terrains de camping et de caravanage traditionnels. En particulier, l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs y est interdite.

En sous-secteur UTh, sont interdites toutes les constructions, installations, changement de destination des constructions existantes autres que celles visant à la création ou à la modernisation ou rénovation des hôtels et restaurants, centre de thalasso et balnéothérapie et de remise en forme.

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

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

- Les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ou d'intérêt public 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.

Au sein des sites naturels majeurs et des espaces urbains naturels, issus du SPR, identifiés au règlement graphique du PLU, sont autorisés :

- Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU,
- La restauration et l'amélioration des bâtiments existants,

- Les constructions d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Au sein du périmètre du Parc Beauséjour, sont autorisées les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

2. Pour le sous-secteur Ut1, sont seuls admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :

- Les installations et aménagements nécessaires aux activités de camping / caravaning notamment : bâtiment d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur.

3. Le secteur UTh est assujéti aux règles de constructions déterminées pour le secteur Uhb ; seule la destination des immeubles y est spécifiquement déterminée : seules des constructions à vocation touristique (hôtellerie, restauration, activités de thalasso et balnéothérapie, remise en forme...) sont admises ; de la même manière, seuls les changements de destination liés au tourisme sont autorisés.

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

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, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public ; leur raccordement direct au réseau d'eaux pluviales doit rester exceptionnel.

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

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 au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Cas général : Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

2. En secteur UTh les constructions doivent être édifiées :

- à une distance comprise entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur ;

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

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.

4. Pour la voie départementale RD 789, classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe de la voie est de **75 m**, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

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

5. Pour les autres voies départementales, hors agglomération, le recul minimal des constructions, est de :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD 85 et de la RD 28 (routes de 3^{ème} catégorie).

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

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

6. 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 leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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.

En secteur UTh, la construction doit être implantée avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites parcellaires.

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.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

Article Ut.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% 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 n'est pas limitée.

Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées, est fixée comme suit :

Secteur	Type de constructions	Égout de toiture*	Façade
Ut	Principale	6 m	9 m
Tous secteurs Ut situés en espaces urbains naturels (SPR)	Annexe	3 m	4 m

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

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 40% de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

En secteur UTh :

La hauteur maximale des constructions **nouvelles** autorisées, est fixée comme suit :

Secteur	Type de constructions	Égout de toiture*	Faîtage
UTh	Principale	6 m	9 m
	Annexe	3 m	5 m
Tous secteurs Ut non situés en espaces urbains naturels (SPR)	Annexe	3 m	5 m
Tous secteurs UTh non situés en espaces urbains naturels (SPR)	Annexe	3 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 telles qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Pour les constructions existantes, les extensions seront autorisées dans la limite de la hauteur maximale du gabarit du bâtiment existant.

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

1. Éléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique du PLU en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique du PLU seront conservés et entretenus.

Les bâtiments remarquables et bâtiments d'intérêt architectural, identifiés au règlement graphique du SPR, seront conservés, restaurés, entretenus ou reconstruits à l'identique. Ils ne devront subir aucune modification autre qu'une restitution d'une disposition antérieure avérée. Pour les autres bâtiments, identifiés au règlement graphique du SPR, il faut se référer au règlement écrit du SPR.

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.

a. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

b. Les couleurs des matériaux de parements (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.

c. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- Largeur maximum des pignons de 8 m ;
- Faible débord de toiture (<0,20 m) ;
- 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 non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

e. 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 m du terrain naturel.

f. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, chenils... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Toitures

Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50°.

Des toitures de nature et de forme différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant.

Les toitures des bâtiments d'activités pourront avoir une pente inférieure à celle imposée pour les constructions principales ci-dessus.

Les toitures terrasses sont admises pour les éléments de liaison et des extensions des bâtis existants.

4. Clôtures

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

En secteur UTh les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UTh	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,70 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m (les arbustes seront plantés à au moins 0,50 m de la limite parcellaire).

Les clôtures devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.
- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Talus plantés ;

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées de :

- Murs enduits ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- Plaques de bois préfabriquées avec végétation.

Les clôtures sur limites séparatives visibles depuis l'espace public devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.

- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Les clôtures sur limites séparatives **non visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Soit d'une hauteur équivalente à celle des murs existants périphériques ;
- Soit d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- Réalisées dans tous les cas soit en maçonnerie de pierre, soit en béton enduit, soit en bois, soit en métal peint, soit sous forme de haie ou soit en grillage intégré dans une haie.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures, les :

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages et les plaques de bois préfabriquées sans végétation,
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

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 (cette règle ne s'applique pas en secteur UTh).

Le permis de construire peut, en secteur Ut, Ut1 et UTh, être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

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.

Au titre de l'article L.123-1 alinéa 7, l'ensemble des talus et murets de pierre de la commune constitue des éléments du paysage communal méritant protection. Ainsi, leur suppression partielle ponctuelle pourra être autorisée dans la mesure où elle n'aura pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

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

- **Zones 1AU :** Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement,

- ♦ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en secteurs :
 - **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité aérée, organisation en ordre discontinu ;
 - **1AUhcs** correspond à une zone 1AUhc où des règles spécifiques existent en lien avec le SPR (plan de secteur SPR - règles particulières règlement SPR) ;
 - **1AUhc'a'** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité aérée, organisation en ordre discontinu, et présentant des difficultés d'assainissement individuel liées à la nature des sols ;
 - **1AUhc'a's** correspond à une zone 1AUhc'a' où des règles spécifiques existent en lien avec le SPR (plan de secteur SPR - règles particulières règlement SPR) ;
 - **1AUhd** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, spécifique au « Hameau de Croas Ar Veyer » ;
 - **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services ;
 - **1AUt** : secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes.

- **Zones 2AU :** Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

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 L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

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

Il s'agit d'une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 789, matérialisée au plan en tireté.

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 AUh 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 tel que défini à l'article AU.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 exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol,
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées,
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...).

2. En secteur AUt sont interdits :

Toutes les constructions et installations autres que les :

- Habitations légères de loisirs,
- Sanitaires,
- Installations légères liées à l'accueil touristique.

3. En secteur AUi sont interdits les :

- Constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article AU.2,
- Créations de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Habitations légères de loisirs isolées ou groupées,
- Stationnements de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Ouvertures et l'extension de carrières et de mines,
- Parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- Constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- Dépôts de ferrailles et de véhicules.

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

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

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

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

2. Dispositions applicables à la zone 1AU :

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

Dans le secteur 1AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, sont admis l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le secteur 1AUi, à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, sont admis les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.

3. Dispositions applicables à la zone 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) 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 l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU 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'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement 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 l'affectation 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.

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

Article 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

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, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public ; leur raccordement direct au réseau d'eaux pluviales doit rester exceptionnel.

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

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 au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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.

Pour les secteurs indicés 'a' pour 'assainissement, la délivrance des permis de construire est subordonnée à la mise en place d'un assainissement collectif ou semi collectif.

4. Raccordements aux réseaux

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

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

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

1. Les constructions doivent être édifiées, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur :

Secteurs	Implantations
AUhc, AUhc'a', AUhd, Aui et AUt	5m minimum
AUhcs et AUhc'a's	entre 0 et 5m

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

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.

3. Pour la voie départementale RD 789, classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe de la voie est de **75 m**, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

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

4. Pour les autres voies départementales, hors agglomération, le recul minimal des constructions, est de :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD 85 et de la RD 28 (routes de 3^{ème} catégorie).

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

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

5. 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 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. Pour tous les secteurs AU, les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

2. Pour les abris de jardin réalisés en annexes détachées, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

3. De même, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.

4. Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

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

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

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

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

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

Secteur	Emprise au sol maximum
AUhb	40%
AUhc, AUhc'a', AUhcs, AUhc'a's	40%
AUhd	25%
AUt	25%

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est de 9 m².

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Type de constructions	Égout de toiture*	Faîtage
AUhb	Principale	6 m	9 m
AUhc, AUhc'a', AUhcs, AUhc'a's		5 m	8 m
AUhd		5 m	7,50 m
AUt		-	7,50 m
Tous secteurs AUH non situés en espaces urbains naturels (SPR)	Annexes	3 m	5 m
Tous secteurs AUH situés en espaces urbains naturels (SPR)		3 m	4 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 qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

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

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

1. Éléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique du PLU seront conservés et entretenus.

Les talus plantés ou haies identifiés au PLU doivent être conservés et sont soumis à déclaration préalable avant toute destruction définitive (arasement ou défrichage).

Cette déclaration préalable sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, des paysages et la biodiversité. Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (simple haie ou haie sur talus).

Les bâtiments remarquables et bâtiments d'intérêt architectural, identifiés au règlement graphique du SPR, seront conservés, restaurés, entretenus ou reconstruits à l'identique. Ils ne devront subir aucune modification autre qu'une restitution d'une disposition antérieure avérée. Pour les autres bâtiments, identifiés au règlement graphique du SPR, il faut se référer au règlement écrit du SPR.

Les arbres remarquables à protéger, issus du SPR, identifiés au règlement graphique du PLU, seront conservés ou entretenus. Dans le cas où leur abattage serait rendu nécessaire ou lors de chute naturelle, ces arbres devront être remplacés par des arbres de la même essence ou par les essences suivantes : *Pinus radiata*, *Cupressus macrocarpa*, *Quercus ilex*.

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.

a. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

b. Les couleurs des matériaux de parements (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. Elles devront respecter le nuancier de couleur annexé au présent règlement (annexe 4) dans les secteurs situés hors SPR

c. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- Largeur maximum des pignons de 8 m ;
- Faible débord de toiture (<0,20 m) ;
- 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 non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

e. 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 m du terrain naturel.

f. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, chenils... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

- **Dispositions complémentaires spécifiques au secteur 1AUhd :**

Les constructions situées sur les parcelles donnant en façade sur la rue de Milin Avel (qui présente une covisibilité importante avec la Ria et la Presqu'île de Kermorvan) devront présenter des volumes classiques (toits à double pente obligatoires).

3. Toitures

Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50°.

Des toitures de nature et de forme différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant.

Les toitures des bâtiments d'activités pourront avoir une pente inférieure à celle imposée pour les constructions principales ci-dessus.

Les toitures terrasses sont admises pour les éléments de liaison et des extensions des bâtis existants.

4. Clôtures

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

- **Pour tous les secteurs AU, feront l'objet d'interdiction pour les clôtures, les :**

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits des deux côtés,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages et les plaques de bois préfabriquées sans végétation,
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...),
- Les clôtures pleines (non ajourées) type PVC ou palissades lorsqu'elles sont sur voies,
- Les clôtures et portails de types PVC blanc.

- **Les clôtures en zones 1AUhc, 1AUhc'a', 1AUhcs et 1AUhc'a's**

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

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUhc, 1AUhc'a' 1AUhcs 1AUhc'a's	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,90 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,90 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80 m).

Les clôtures devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.
- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Talus plantés ;

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées de :

- Murs enduits ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- Plaques de bois préfabriquées avec végétation.

Les clôtures sur limites séparatives **visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.
- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Les clôtures sur limites séparatives **non visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Soit d'une hauteur équivalente à celle des murs existants périphériques ;
- Soit d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- Réalisées dans tous les cas soit en maçonnerie de pierre, soit en béton enduit, soit en bois, soit en métal peint, soit sous forme de haie ou soit en grillage intégré dans une haie.

- **Les clôtures en zone 1AUhd :**

Les talus naturels seront conservés.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- Murs de parpaing enduit dans une teinte en harmonie avec l'habitation, d'une hauteur maximale de 0,90 m. Ce mur pourra être doublé d'une haie à fleurs d'une hauteur maximale de 1,60 m. Il pourra également être surmonté d'une barrière à lamelle en bois ou croisillons, l'ensemble mur + barrière de devant pas dépasser 1,40 m.

- Clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1,50 m, obligatoirement doublée d'une haie à fleurs pour dissimuler le grillage dans la végétation. La haie à fleurs aura une hauteur maximale de 1,80 m.
- Clôture en bois à croisillons, d'une hauteur maximale de 1 m, obligatoirement doublée d'une haie à fleurs pour dissimuler les croisillons dans la végétation. La haie à fleurs aura une hauteur maximale de 1,80 m.
- Talus d'une hauteur de 0,80 m, planté de différentes essences en mélange, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Tout autre mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une demande d'autorisation. Ces clôtures devront dès lors qu'elles se situent au sein des périmètres du SPR correspondre aux obligations imposées par le SPR.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées, les :

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

Sinon, les clôtures, seront constituées de :

- Grillage plastifié de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- Clôture en bois à croisillons d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- Talus planté n'excédant pas 1,80 m hors tout,
- Murs enduits ou en moellons, pouvant être surmonté d'un grillage, le tout n'excédant pas 1,60 m.

Les clôtures devront être doublées d'une haie d'une hauteur maximale de 1,80 m et composée de différentes essences en mélange. Les conifères sont proscrits.

- **Les clôtures en zones 1AUi et 1AUt :**

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au règlement graphique du PLU comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **1,80 m** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

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.

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

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

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

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

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

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

Au titre de l'article L.123-1 alinéa 7, l'ensemble des talus et murets de pierre de la commune constitue des éléments du paysage communal méritant protection. Ainsi, leur suppression partielle ponctuelle pourra être autorisée dans la mesure où elle n'aura pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour le secteur 1AUhd :

- 1°) Le COS est de 0,40 ;
- 2°) Dans le cas de lotissement, le COS est appliqué à l'ensemble de l'opération.

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.

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 L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

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

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

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi n°98-2 du 3 janvier 1986 dite « loi 'littoral' », sont applicables les dispositions des articles L.146-2, L.146-4-I, L.146-4-II et L.146-4-III du code de l'urbanisme.

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

Il s'agit d'une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 789, matérialisée au plan en tireté.

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, 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 excepté dans :
 - Les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - Les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres visés aux articles R.111-38 à R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Au sein des sites naturels majeurs et des espaces urbains naturels, issus du SPR, identifiés au règlement graphique du PLU, sont interdits :
 - Les nouvelles constructions à l'exception de celles admises à l'article A.2,
 - Les exhaussements de terre à l'exception de terrasse soutenues par des murs de maçonnerie de pierres.

Pour les points de vue identifiés au règlement graphique du PLU :

- Toute construction, installation ou plantation susceptible de porter atteinte au paysage depuis les points de vue repérés au règlement graphique est interdite.
- Tout projet situé dans le périmètre du SPR et perceptible des points de vue issus du SPR devra respecter la silhouette générale de la ville - implantation, hauteur, volumétrie, modénatures, percements, choix des matériaux et des couleurs, nature des plantations...
- Pour tout projet perceptible d'un ou plusieurs points de vue, issus du SPR, la demande d'autorisation devra comporter au moins une photographie permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site, prise de chaque point de vue concerné.
- Les toitures terrasses perceptibles des points de vue, issus du SPR, seront revêtues de matériaux de qualité de nature et d'aspect. Les matériaux d'étanchéité ne resteront pas apparents.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...).

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

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

Les constructions à usage de **logement de fonction**.

On entend par « **logement de fonction** » des constructions à usage d'habitation et d'annexes 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.

Le logement de fonction de l'agriculteur ne sera autorisé qu'à condition qu'il soit édifié :

- soit sur le siège de l'exploitation, en continuité de celui-ci ;
- soit dans le cadre d'une urbanisation existante (hameau, groupe d'habitation) située à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole.

Les extensions limitées et les annexes.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

Les constructions et installations nécessaires aux activités 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.

2. Peut également être autorisé :

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

En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles, qui ne sont plus ni affectés ni nécessaires à l'agriculture, spécifiquement désignés aux documents graphiques (par une étoile) ;

La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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.

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 soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

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

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Pour la voie départementale RD 789, classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe de la voie est de **75 m**, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

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

2. Pour les autres voies départementales, hors agglomération, le recul minimal des constructions, est de :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD 85 et de la RD 28 (routes de 3^{ème} catégorie).

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

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

3. Pour les autres voies communales :

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **7 m**.

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

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

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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 leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

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

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des logements de fonction ne peut excéder :

Secteur	Type de constructions	Égout de toiture*	Faîtage
A	Principale	5 m	7,50 m
	Annexe	3 m	5 m

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

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

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

1. Éléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique du PLU en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique du PLU seront conservés et entretenus.

Les talus plantés ou haies identifiés au PLU doivent être conservés et sont soumis à déclaration préalable avant toute destruction définitive (arasement ou défrichement).

Cette déclaration préalable sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, des paysages et la biodiversité. Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (simple haie ou haie sur talus).

Les bâtiments remarquables et bâtiments d'intérêt architectural, identifiés au règlement graphique du SPR, seront conservés, restaurés, entretenus ou reconstruits à l'identique. Ils ne devront subir aucune modification autre qu'une restitution d'une disposition antérieure avérée. Pour les autres bâtiments, identifiés au règlement graphique du SPR, il faut se référer au règlement écrit du SPR.

Les arbres remarquables à protéger, issus du SPR, identifiés au règlement graphique du PLU, seront conservés ou entretenus. Dans le cas où leur abattage serait rendu nécessaire ou lors de chute naturelle, ces arbres devront être remplacés par des arbres de la même essence ou par les essences suivantes : *Pinus radiata*, *Cupressus macrocarpa*, *Quercus ilex*.

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.

a. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

b. Les couleurs des matériaux de parements (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. Elles devront respecter le nuancier de couleur annexé au présent règlement (annexe 4) dans les secteurs situés hors SPR

c. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- Largeur maximum des pignons de 8 m ;
- Faible débord de toiture (<0,20 m) ;
- 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 non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture

« traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

e. 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 m du terrain naturel.

f. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Toitures

Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50°.

Des toitures de nature et de forme différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant.

Les toitures des bâtiments d'activités pourront avoir une pente inférieure à celle imposée pour les constructions principales ci-dessus.

Les toitures terrasses sont admises pour les éléments de liaison et des extensions des bâtis existants.

4. Clôtures

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

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
A	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,90 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,90 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80 m).

Les clôtures devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.
- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.

- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Talus plantés ;

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées de :

- Murs enduits ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- Plaques de bois préfabriquées avec végétation.

Les clôtures sur limites séparatives **visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.
- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Les clôtures sur limites séparatives **non visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Soit d'une hauteur équivalente à celle des murs existants périphériques ;
- Soit d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- Réalisées dans tous les cas soit en maçonnerie de pierre, soit en béton enduit, soit en bois, soit en métal peint, soit sous forme de haie ou soit en grillage intégré dans une haie.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures, les :

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits des deux côtés,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages et les plaques de bois préfabriquées sans végétation,

- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...),
- Les clôtures pleines (non ajourées) type PVC ou palissades lorsqu'elles sont sur voies,
- Les clôtures et portails de types PVC blanc.

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 (admises 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.

Au titre de l'article L.123-1 alinéa 7, l'ensemble des talus et murets de pierre de la commune constitue des éléments du paysage communal méritant protection. Ainsi, leur suppression partielle ponctuelle pourra être autorisée dans la mesure où elle n'aura pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

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 sous-secteurs particuliers :

- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping,
- **Ns** délimitant au titre des dispositions des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme (loi « littoral » du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins, des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. *Il est à noter que la partie maritime du zonage Ns est dénommée « Nsm », afin de faciliter le calcul des surfaces de zones terrestres.*

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 L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

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

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

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi n°98-2 du 3 janvier 1986 dite « loi 'littoral' », sont applicables les dispositions des articles L.146-2, L.146-4-I, L.146-4-II et L.146-4-III du code de l'urbanisme.

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

Il s'agit d'une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 789, matérialisée au plan en tireté.

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour les points de vue identifiés au règlement graphique du PLU :

- Toute construction, installation ou plantation susceptible de porter atteinte au paysage depuis les points de vue repérés au règlement graphique est interdite.
- Tout projet situé dans le périmètre du SPR et perceptible des points de vue issus du SPR devra respecter la silhouette générale de la ville - implantation, hauteur, volumétrie, modénatures, percements, choix des matériaux et des couleurs, nature des plantations...
- Pour tout projet perceptible d'un ou plusieurs points de vue, issus du SPR, la demande d'autorisation devra comporter au moins une photographie permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site, prise de chaque point de vue concerné.
- Les toitures terrasses perceptibles des points de vue, issus du SPR, seront revêtues de matériaux de qualité de nature et d'aspect. Les matériaux d'étanchéité ne resteront pas apparents.

Au sein des sites naturels majeurs et des espaces urbains naturels, créés par le SPR et identifiés au règlement graphique du PLU, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à l'exception de celles admises à l'article N.2,
- Les exhaussements de terre à l'exception de terrasse soutenues par des murs de maçonnerie de pierres.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...).

En tous secteurs N sont interdits :

- Toute construction ou installation ainsi que l'extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage ;
- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N.2 ;
- L'implantation d'éolienne soumise à permis de construire.
- Le camping isolé ou le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées (à l'exception des possibilités d'implantation d'aires naturelles de camping et/ou d'aires de services pour camping cars prévues en zone NL).

En secteur NL :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec des activités à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping.

En secteur Ns :

- Tous les équipements et aménagements qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N.2.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. Sont admis dans tous les secteurs y compris 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, 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 m² de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

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

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

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

Article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme : « Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, **une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.**

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des 100 m définie par le III de l'article L.146-4, 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 ».

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

2. Sont admis dans tous les secteurs, sauf en secteur Ns :

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.

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 ;
- Se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
- 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 ;
- N'induisent pas une urbanisation diffuse.

Seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes ;
- Le changement de destination des constructions conservées pour l'essentiel, et qui présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune ;
- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à 30% de la SHON existante, En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².
- Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.
- L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations ; la SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.
- Les constructions d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- 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.

Au sein des sites naturels majeurs et des espaces urbains naturels, issus du SPR, identifiés au règlement graphique du PLU, sont autorisés :

- Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU,
- La restauration et l'amélioration des bâtiments existants,

- Les constructions d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

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

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

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

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, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public ; leur raccordement direct au réseau d'eaux pluviales doit rester exceptionnel.

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 au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Pour la voie départementale RD 789, classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe de la voie est de **75 m**, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

2. Pour les autres voies départementales, hors agglomération, le recul minimal des constructions, est de :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD 85 et de la RD 28 (routes de 3^{ème} catégorie).

3. Pour les autres voies communales, le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **7 m**.

4. 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 (notion de continuité).

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

5. 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 leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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 leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

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

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

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

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont **interdites**.

En zone NL, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Type de constructions	Égout de toiture*	Faîtage
NL	Principale	3,50 m	7,50 m
	Annexe	3 m	5 m

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

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique du PLU en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique du PLU seront conservés et entretenus.

Les talus plantés ou haies identifiés au PLU doivent être conservés et sont soumis à déclaration préalable avant toute destruction définitive (arasement ou défrichement).

Cette déclaration préalable sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, des paysages et la biodiversité. Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (simple haie ou haie sur talus).

Les bâtiments remarquables et bâtiments d'intérêt architectural, identifiés au règlement graphique du SPR, seront conservés, restaurés, entretenus ou reconstruits à l'identique. Ils ne devront subir aucune modification autre qu'une restitution d'une disposition antérieure avérée. Pour les autres bâtiments, identifiés au règlement graphique du SPR, il faut se référer au règlement écrit du SPR.

Les arbres remarquables à protéger, issus du SPR, identifiés au règlement graphique du PLU, seront conservés ou entretenus. Dans le cas où leur abattage serait rendu nécessaire ou lors de chute naturelle, ces arbres devront être remplacés par des arbres de la même essence ou par les essences suivantes : *Pinus radiata*, *Cupressus macrocarpa*, *Quercus ilex*.

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.

a. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

b. Les couleurs des matériaux de parements (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. Elles devront respecter le nuancier de couleur annexé au présent règlement (annexe 4) dans les secteurs situés hors SPR

c. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- Largeur maximum des pignons de 8 m ;
- Faible débord de toiture (<0,20 m) ;
- 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 non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

e. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes

doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

f. 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 m du terrain naturel.

g. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Toitures

Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50°.

Des toitures de nature et de forme différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant.

Les toitures des bâtiments d'activités pourront avoir une pente inférieure à celle imposée pour les constructions principales ci-dessus.

Les toitures terrasses sont admises pour les éléments de liaison et des extensions des bâtis existants.

4. Clôtures

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

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
N	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,90 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,90 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80 m).

Les clôtures devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.
- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).

- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Talus plantés ;

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées de :

- Murs enduits ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- Plaques de bois préfabriquées avec végétation.

Les clôtures sur limites séparatives **visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.
- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Les clôtures sur limites séparatives **non visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Soit d'une hauteur équivalente à celle des murs existants périphériques ;
- Soit d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- Réalisées dans tous les cas soit en maçonnerie de pierre, soit en béton enduit, soit en bois, soit en métal peint, soit sous forme de haie ou soit en grillage intégré dans une haie.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures, les :

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits des deux côtés,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages et les plaques de bois préfabriquées sans végétation,

- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...),
- Les clôtures pleines (non ajourées) type PVC ou palissades lorsqu'elles sont sur voies,
- Les clôtures et portails de types PVC blanc.

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 (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

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

Les 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.

Au titre de l'article L.123-1 alinéa 7, l'ensemble des talus et murets de pierre de la commune constitue des éléments du paysage communal méritant protection. Ainsi, leur suppression partielle ponctuelle pourra être autorisée dans la mesure où elle n'aura pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh/ Nr

La zone Nh est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes isolées, situées dans la zone rurale et dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

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

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

Les zones Nh et Nr sont soumises aux dispositions énoncées à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir que le **"Permis de Démolir" y est obligatoire** afin d'assurer la protection du patrimoine bâti ancien.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

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

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

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi n°98-2 du 3 janvier 1986 dite « loi 'littoral' », sont applicables les dispositions des articles L.146-2, L.146-4-I, L.146-4-II et L.146-4-III du code de l'urbanisme.

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

Il s'agit d'une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 789, matérialisée au plan en tireté.

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

Article Nh/ Nr.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

L'ouverture et l'extension de carrières.

L'implantation d'éolienne soumise à permis de construire.

En secteur Nh, les changements de destination sont de plus interdits, sauf cas mentionné à l'article Nh/ Nr.2 ci-après.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...).

Article Nh/ Nr.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées,
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau,

2. Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- 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.

En secteur Nh, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- L'extension mesurée d'une habitation existante par construction neuve. La SHON créée sera limitée à 30% de la SHON existante,
En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².
- Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.
- Les constructions d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant. La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

En 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 présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune ;
- L'extension mesurée (en construction neuve) d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire à 30% de la SHON existante,
En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².
- Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.
- L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations ; La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

- Les constructions d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- 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.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

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

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

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

2. Eaux pluviales

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, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public ; leur raccordement direct au réseau d'eaux pluviales doit rester exceptionnel.

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 au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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

4. Raccordements aux réseaux

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

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

Article Nh/ Nr.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Nh/ Nr.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Pour la voie départementale RD 789, classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe de la voie est de **75 m**, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

2. Pour les autres voies départementales, hors agglomération, le recul minimal des constructions, est de :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD 85 et de la RD 28 (routes de 3^{ème} catégorie).

3. Pour les autres voies communales, le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **7 m**.

4. 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 (notion de continuité).

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

5. 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 leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Nh/ Nr.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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 leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

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

Article Nh/ Nr.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nh/ Nr.10 : hauteur maximale des constructions

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

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Secteur	Types de construction	Égout de toiture*	Faîtage
Nh/ Nr	Annexe	3 m	5 m

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

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

1. Éléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique du PLU en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique du PLU seront conservés et entretenus.

Les talus plantés ou haies identifiés au PLU doivent être conservés et sont soumis à déclaration préalable avant toute destruction définitive (arasement ou défrichage).

Cette déclaration préalable sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, des paysages et la biodiversité. Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration

préalable, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (simple haie ou haie sur talus).

Les bâtiments remarquables et bâtiments d'intérêt architectural, identifiés au règlement graphique du SPR, seront conservés, restaurés, entretenus ou reconstruits à l'identique. Ils ne devront subir aucune modification autre qu'une restitution d'une disposition antérieure avérée. Pour les autres bâtiments, identifiés au règlement graphique du SPR, il faut se référer au règlement écrit du SPR.

Les arbres remarquables à protéger, issus du SPR, identifiés au règlement graphique du PLU, seront conservés ou entretenus. Dans le cas où leur abattage serait rendu nécessaire ou lors de chute naturelle, ces arbres devront être remplacés par des arbres de la même essence ou par les essences suivantes : *Pinus radiata*, *Cupressus macrocarpa*, *Quercus ilex*.

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.

a. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

b. Les couleurs des matériaux de parements (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. Elles devront respecter le nuancier de couleur annexé au présent règlement (annexe 4) dans les secteurs situés hors SPR

c. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- Toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire)
- Largeur maximum des pignons de 8 m ;
- Faible débord de toiture (<0,20 m) ;
- 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 non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

e. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

f. 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 m du terrain naturel.

g. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Toitures

Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50°.

Des toitures de nature et de forme différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant.

Les toitures des bâtiments d'activités pourront avoir une pente inférieure à celle imposée pour les constructions principales ci-dessus.

Les toitures terrasses sont admises pour les éléments de liaison et des extensions des bâtis existants.

4. Clôtures

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

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
N	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,90 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,90 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80 m).

Les clôtures devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.

- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Talus plantés ;

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées de :

- Murs enduits ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- Plaques de bois préfabriquées avec végétation.

Les clôtures sur limites séparatives **visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue.
- La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants.
- Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement).
- Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint.
- La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite.
- Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement.
- Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires.

Les clôtures sur limites séparatives **non visibles depuis l'espace public** devront, dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :

- Soit d'une hauteur équivalente à celle des murs existants périphériques ;
- Soit d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- Réalisées dans tous les cas soit en maçonnerie de pierre, soit en béton enduit, soit en bois, soit en métal peint, soit sous forme de haie ou soit en grillage intégré dans une haie.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures, les :

- Éléments décoratifs en béton moulé,

- Murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits des deux côtés,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages et les plaques de bois préfabriquées sans végétation,
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...),
- Les clôtures pleines (non ajourées) type PVC ou palissades lorsqu'elles sont sur voies,
- Les clôtures et portails de types PVC blanc.

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises 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 Nh/ Nr.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

Les 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.

Au titre de l'article L.123-1 alinéa 7, l'ensemble des talus et murets de pierre de la commune constitue des éléments du paysage communal méritant protection. Ainsi, leur suppression partielle ponctuelle pourra être autorisée dans la mesure où elle n'aura pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh/ Nr.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : PRINCIPES INDICATIFS RELATIFS 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"> - 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 - minimum de 3 places par 100 m² de surface de vente - maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m² de surface de vente réalisée - 60% de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement d'enseignement du 1^{er} degré • Établissement d'enseignement du 2^{ème} degré* • Établissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Cinémas 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100% de la surface hors oeuvre nette - 50% de la surface hors oeuvre brute - 10% de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 50% de la surface hors oeuvre nette

**non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.*

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Les places de stationnement des automobiles Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

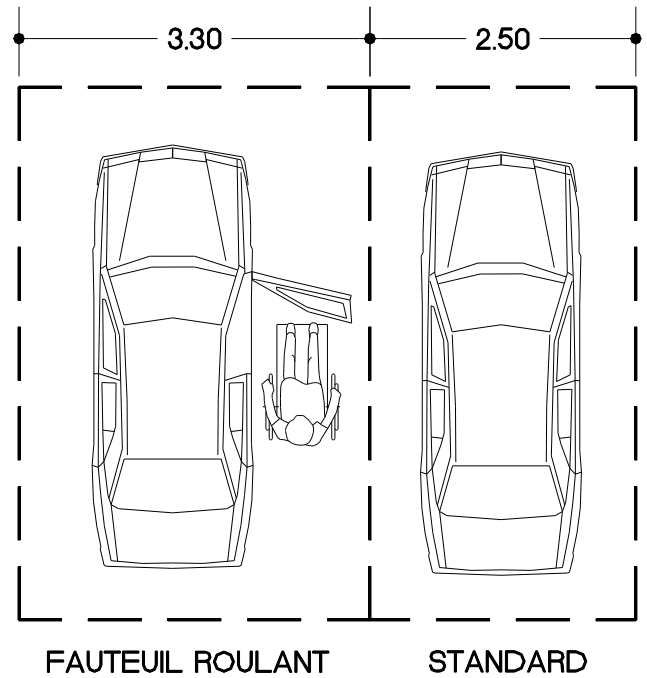
AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement
- ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

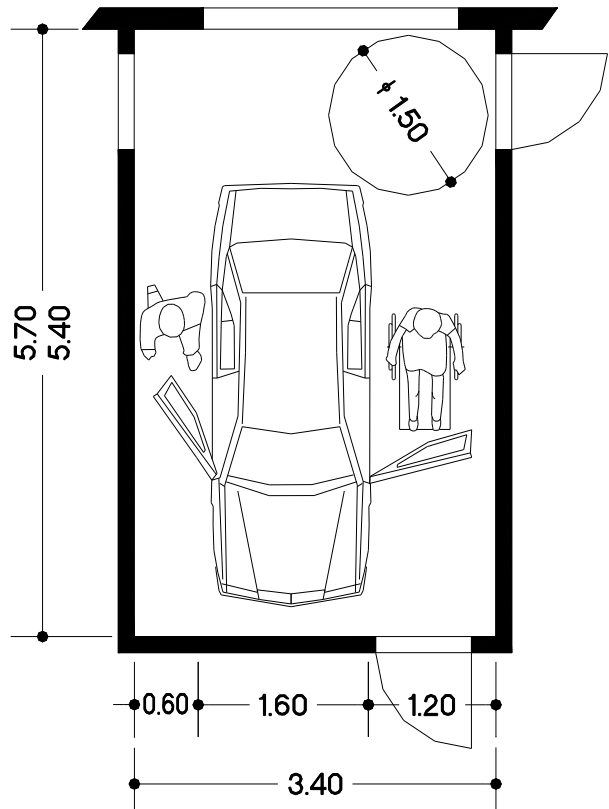
BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile 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.

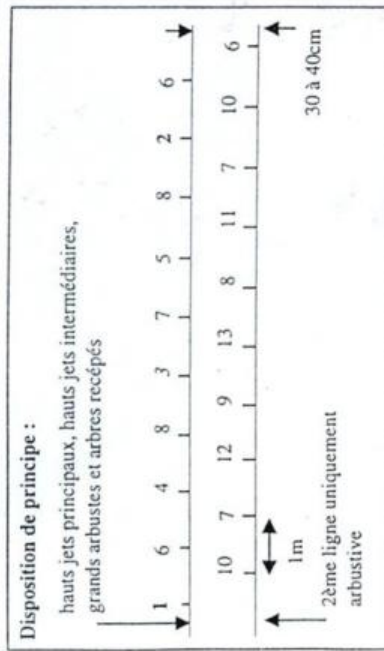


ANNEXE 2 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTÉES OU NON SUR TALUS

Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante



1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de créer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir un meilleur reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

Arbres de hauts jets principaux :

- 1- Chêne pédonculé
- 2- Merisier

Arbres menés en taillis ou cépées

- 4- Châtaignier
- 5- Charme commun

Arbres de petites tailles :

- 10- Genêts à balai
- 11- Fragon
- 12- Viorne lantana
- 13- Prunellier

Arbres de hauts jets intermédiaires :

- 3- Alisier torminal

Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :

- 6- Sureau noir
- 7- Noisetier
- 8- Troène commun
- 9- Houx

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite.

Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.

Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente). Ils seront espacés de 8 à 12m.

- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnis par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

Arbres de grande taille conduits en haut jet

espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Chêne pédonculé (<i>Quercus pedunculata</i>)	Caduc, Mar.	HJ, HJI	15 à 20m	Moyenne
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Caduc	HJ, HJI, C	15 à 20m	Moyenne
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	Caduc	HJ, HJI	12 à 17m	Rapide
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne

Arbres de grande taille	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Aubépine monogyne (<i>Crataegus monogyna</i>)	Caduc	4 à 8 m	Rapide
Foisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Caduc	2 à 6 m	Rapide
Chêne noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Caduc	3 à 6 m	Rapide
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
Frêne commun (<i>Ligustrum atrovirens</i>)	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide

Arbres de petite taille	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
Busin d'Europe (<i>Evonymus europaeus</i>)	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
Orme lantana (<i>Viburnum lantana</i>)	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Orme obier (<i>Viburnum opulus</i>)	Caduc	1 à 4 m	Rapide

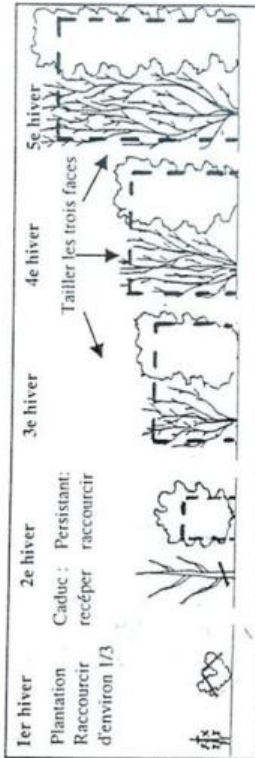
Légende :

- Hj : Haut Jet
- HJI : Haut Jet Intermédiaire
- C : Cépé
- GA : Grand Arbuste
- Vitesse de croissance :
- Rapide : plus de 60 cm/an
- Moyenne : de 20 à 60 cm/an
- Faible : moins de 20 cm/an

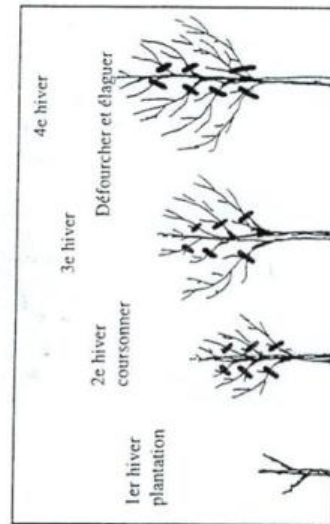
Arbustes de petite taille à feuillage persistant

Espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>)	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Fragon (<i>Ruscus aculeatus</i>)	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Genêt à balais (<i>Sarothamnus scoparius</i>)	Persistant	1 à 2 m	Rapide

Conduite d'une haie libre :

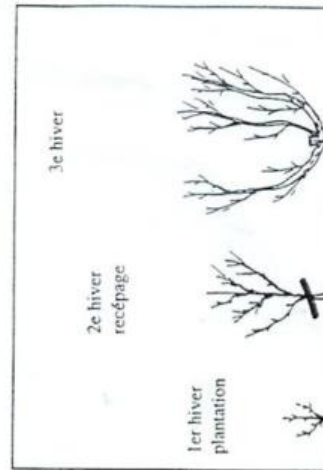


Conduite d'un arbre en haut jet



Coursonner : tailler à 15 à 25 cm du tronc les pousses de l'année.
Défourcher : conserver un axe central.

Formation d'une cépée sur souche



ANNEXE 3 : QUELQUES DÉFINITIONS

Annexe :

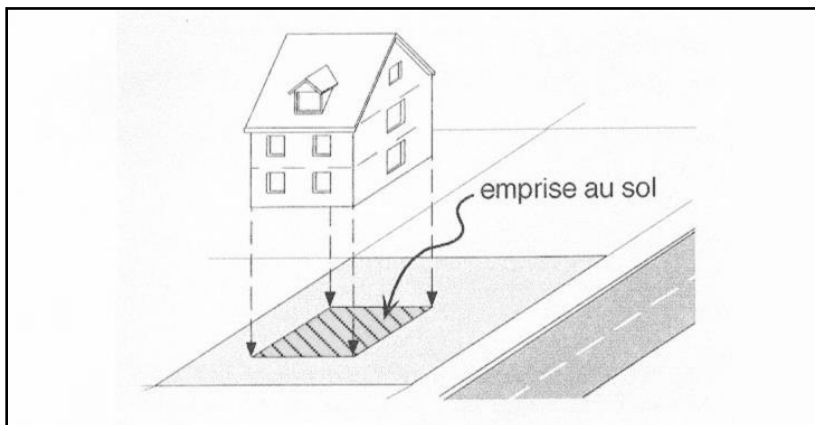
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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 (définition d'après l'article R420-1 du code de l'Urbanisme en vigueur à compter du 1^{er} mars 2012)

L'empreinte au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



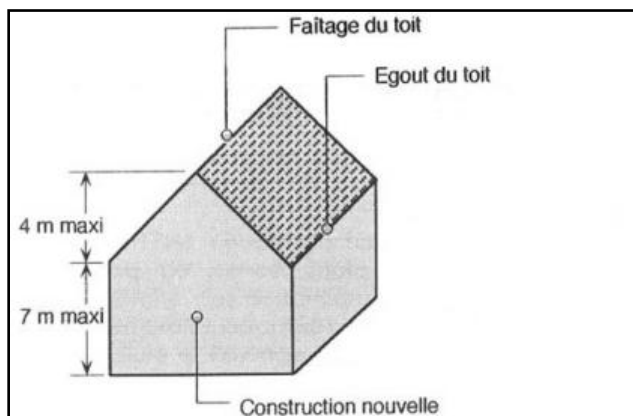
Faîte : sommet d'une construction

Hauteur Maximale absolue : La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 m environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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

Cas général



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 :

- a) 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 ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) 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 ;
- e) 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.

Surface de plancher de la construction (définition d'après l'article R112-2 du code de l'Urbanisme en vigueur à compter du 1^{er} mars 2012) :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

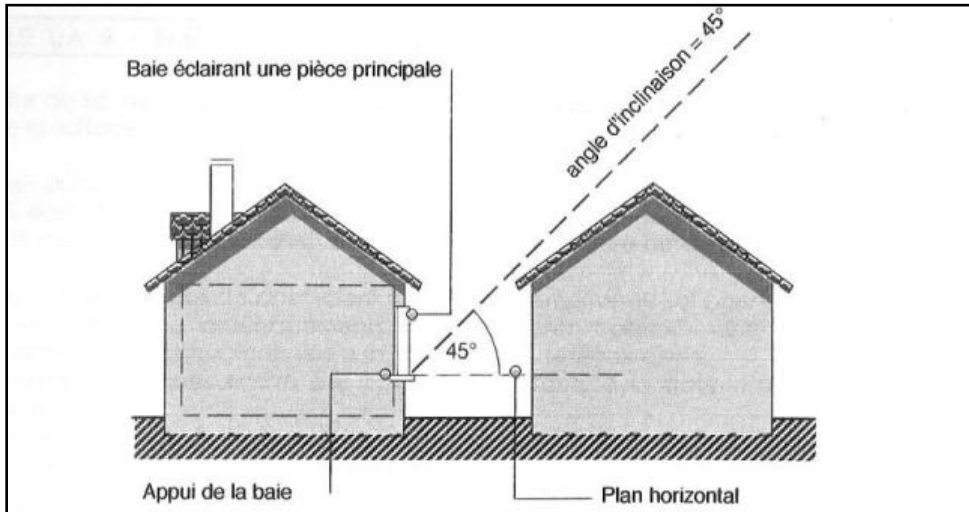
Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

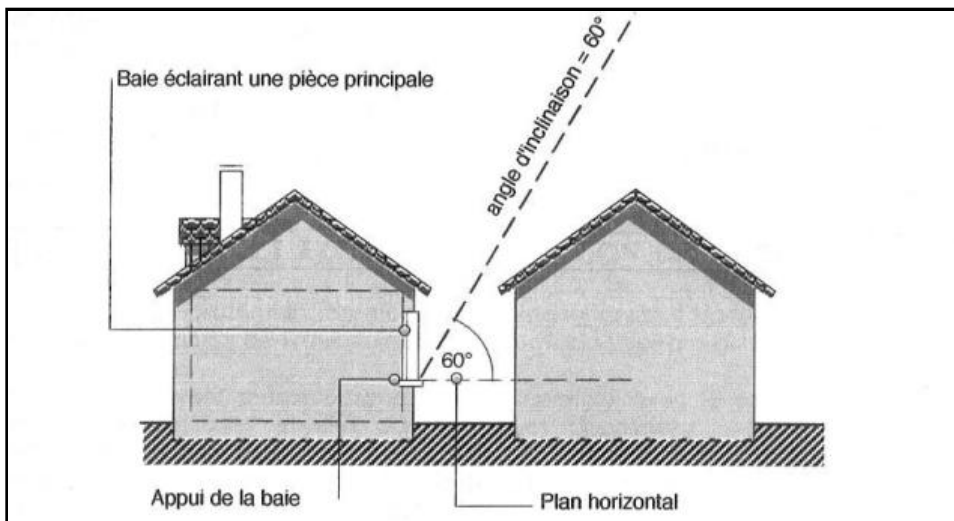
Toiture terrasse : est considéré comme toiture terrasse, une toiture dont la pente est inférieure à 12% (jurisprudence – arrêté du conseil d'Etat du 21 juillet 2009).

ANNEXE 4 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)

Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade

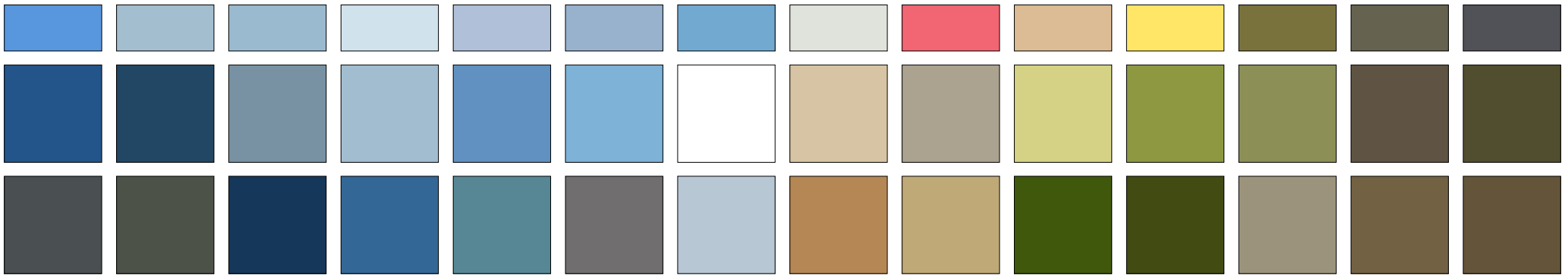


ANNEXE 5 : NUANCIER DE COULEURS

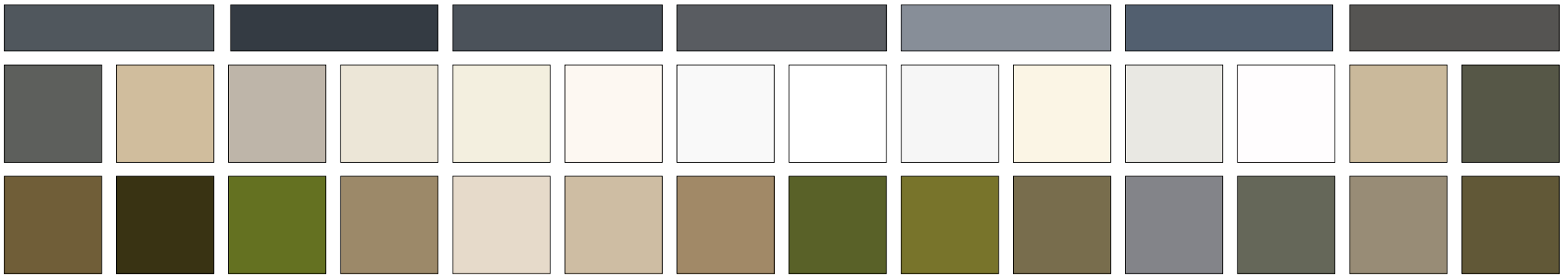


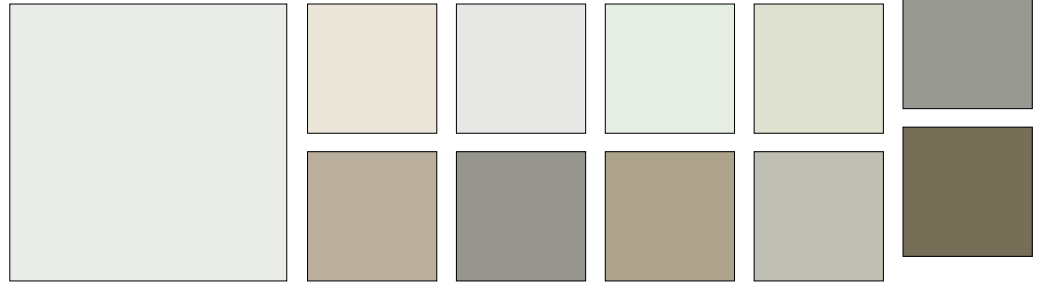
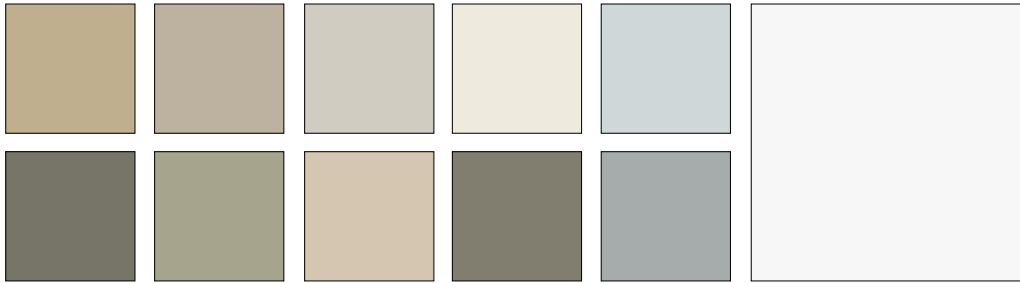
LE CONQUET

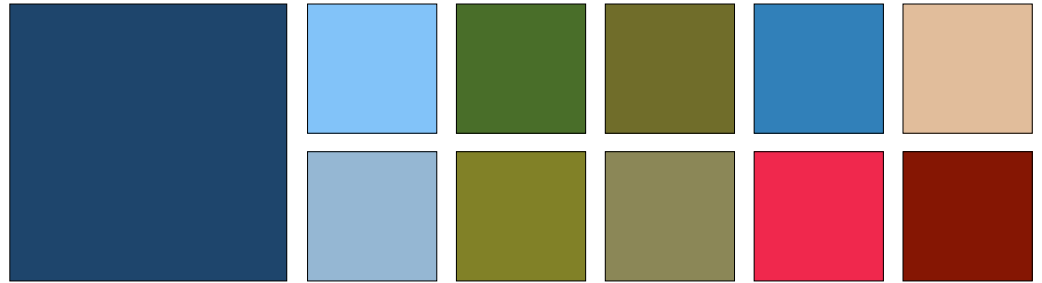
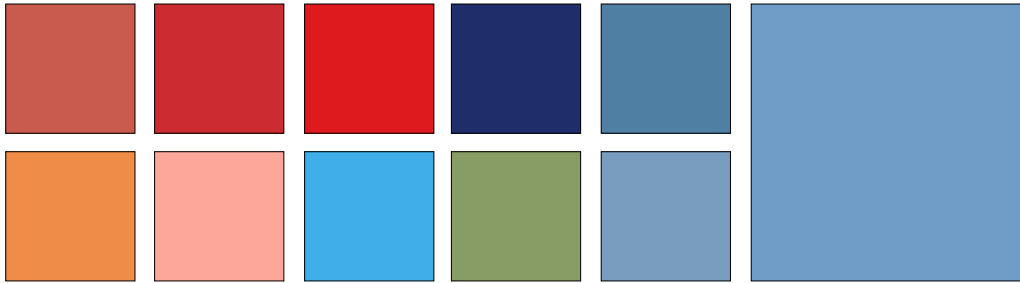
Guide de coloration de façades

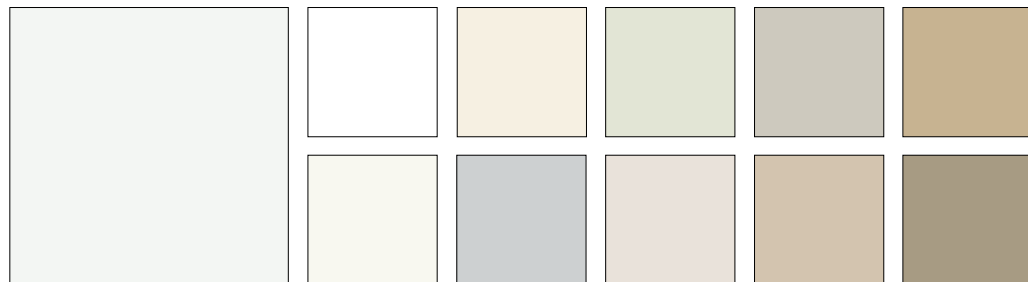
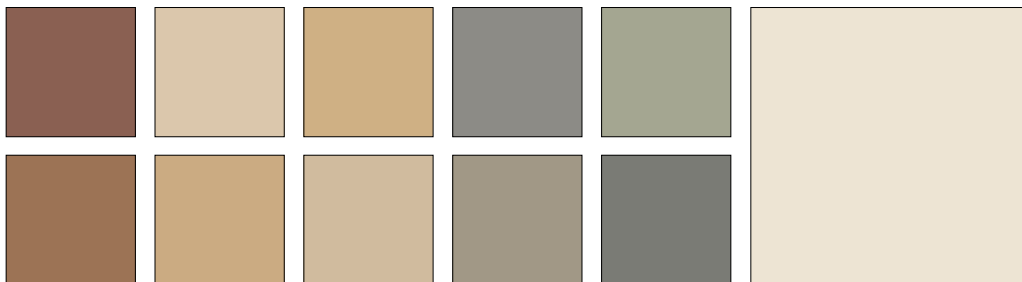




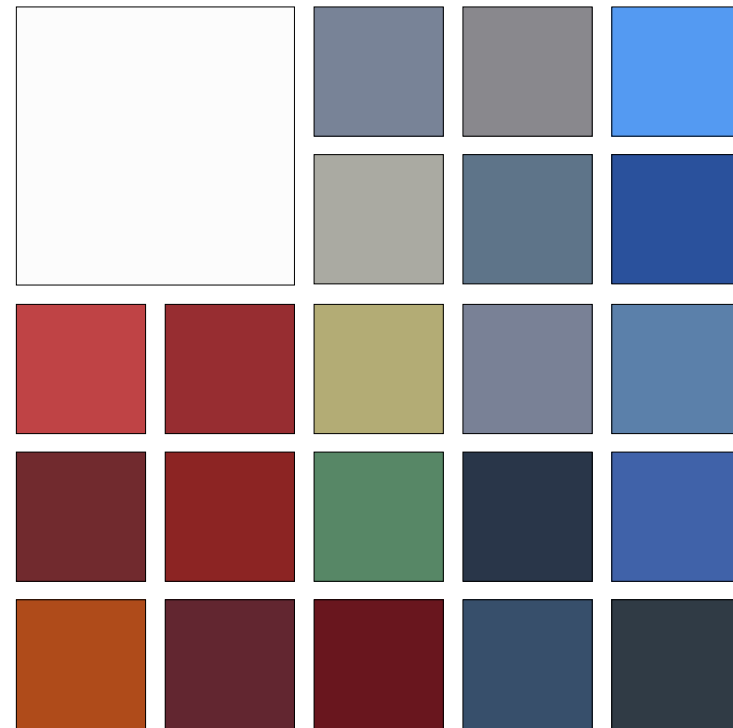














Maison en pierre
Maison de bourg
Villa balnéaire
Maison d'après-guerre
Maison néo-bretonne
Maison contemporaine et maison de
constructeurs





Maison Rdc+1 en pierre et encadrements en granit.
 Les menuiseries sont souvent blanches, les volets pleins et la porte d'entrée peints de couleur fortes.







Maison de bourg Rdc+1+C, 3-4-5 travées, maçonnerie enduite et encadrements en granit.

Les menuiseries sont souvent blanches, les volets et la porte d'entrée peints. Ferronneries ouvragées

souche de cheminée

toiture ardoise

lucarne

corniche

façade enduite

volet bois

menuiserie bois

appui granit

linteau granit

chaîne d'angle granit

porte menuisée

ferronnerie

sopirail

soubassement granit





Villa Rdc+1+C, maçonnerie enduite et encadrements en granite, en brique.

Les menuiseries sont souvent blanches, les volets et la porte d'entrée peints. Ferronneries ouvragées

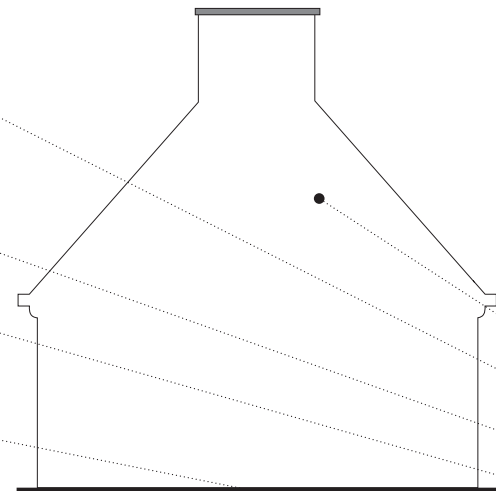
- souche de cheminée
- toiture ardoise
- chaîne d'angle granite
- façade enduit tyrolien
- volet bois
- menuiserie bois
- encadrement granite et brique
- appui granite
- liseré enduit lisse
- linteau granite
- porte menuisée
- ferronnerie ouvragée
- soubassement granite





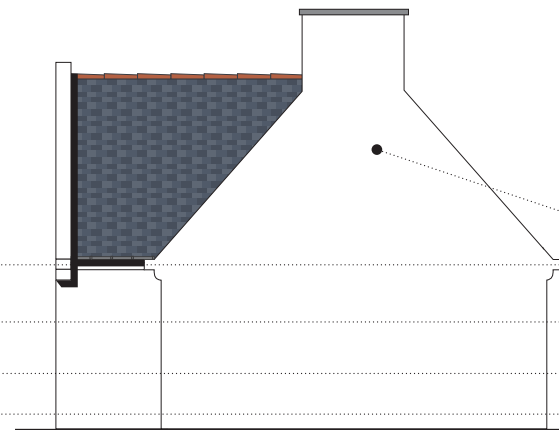
Maison Rdc+1+C, maçonnerie enduite.
 Les modénatures: encadrements, appuis de fenêtres, corniche, bandeau sont en saillie par rapport à la façade. Le soubassement est marqué et forme un socle pour la maison.





Maison Rdc+C, maçonnerie enduite.
 Les encadrements de fenêtres et portes sont en granit. Le pignon aveugle est très présent dans le paysage urbain.

- / pignon
- / souche de cheminée
- / toiture ardoise
- / lucarne
- / volet

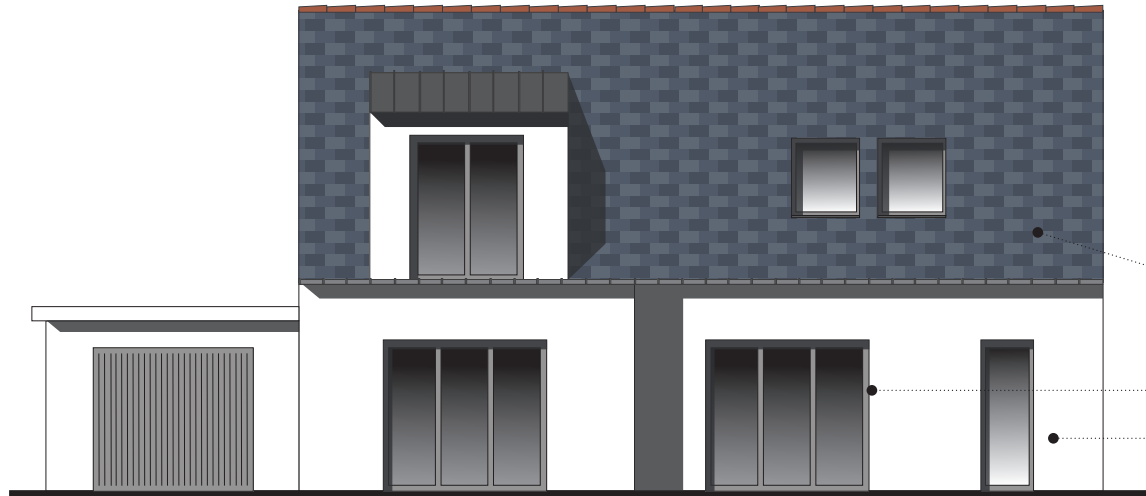


- / pignon
- / corniche
- / façade enduit
- / menuiserie
- / porte

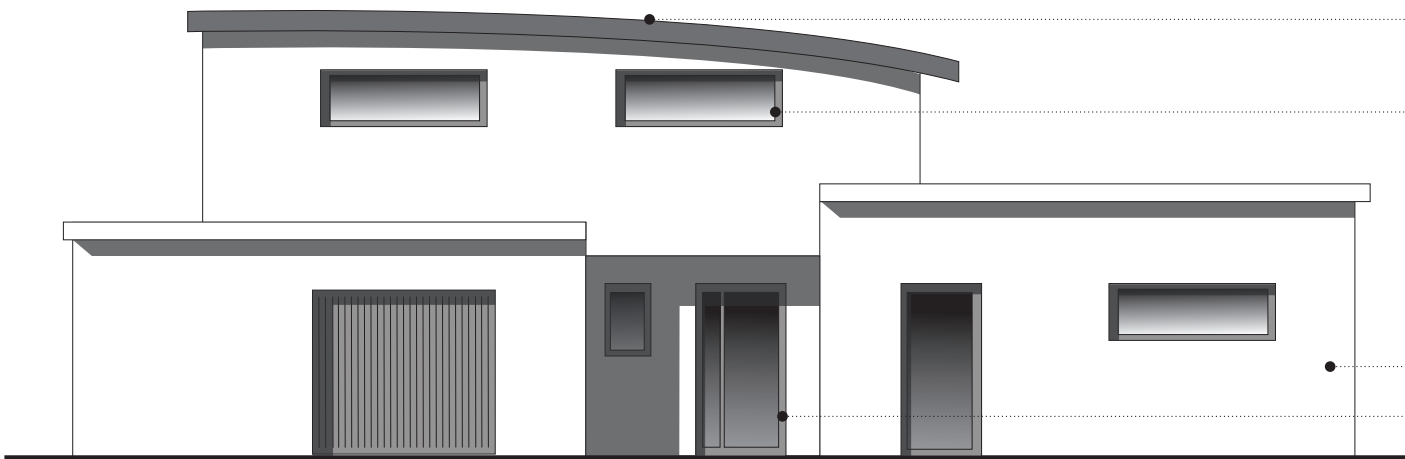




Maison Rdc+1, maçonnerie enduite. Toiture ardoise, zinc, toiture terrasse, volumes cubiques en décalage, grandes baies vitrées et menuiseries plus larges que hautes, volets intégrés.



- toiture ardoise
- menuiserie alu ou Pvc
- façade enduit



- toiture zinc
- menuiserie alu ou Pvc
- façade enduit
- porte alu



Maison en pierre	—	Nuancier 1
Maison de bourg	}	Nuancier 2
Villa balnéaire		
Maison d'après-guerre	—	Nuancier 3
Maison néo-bretonne	}	Nuancier 4
Maison contemporaine		
Maison de constructeurs		

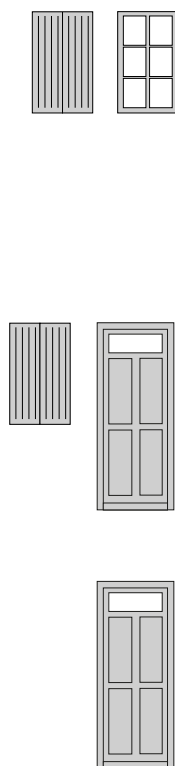
Les façades: joints

- Mettre en valeur le travail de la pierre par une teinte de joints: blanc cassé, blanc grisé, ocre jaune, ocre.
- La couleur des joints sera choisie pour se fondre avec la couleur dominante de la pierre



Pierre claire

Pierre sombre



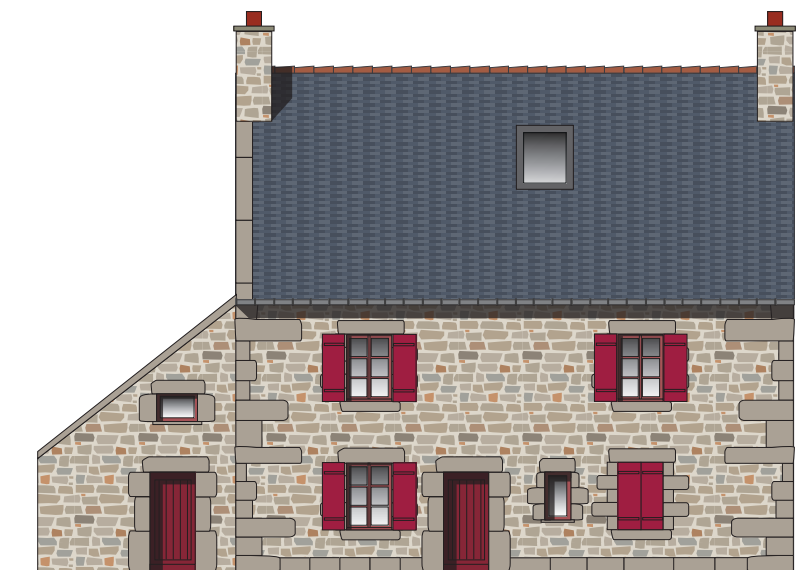
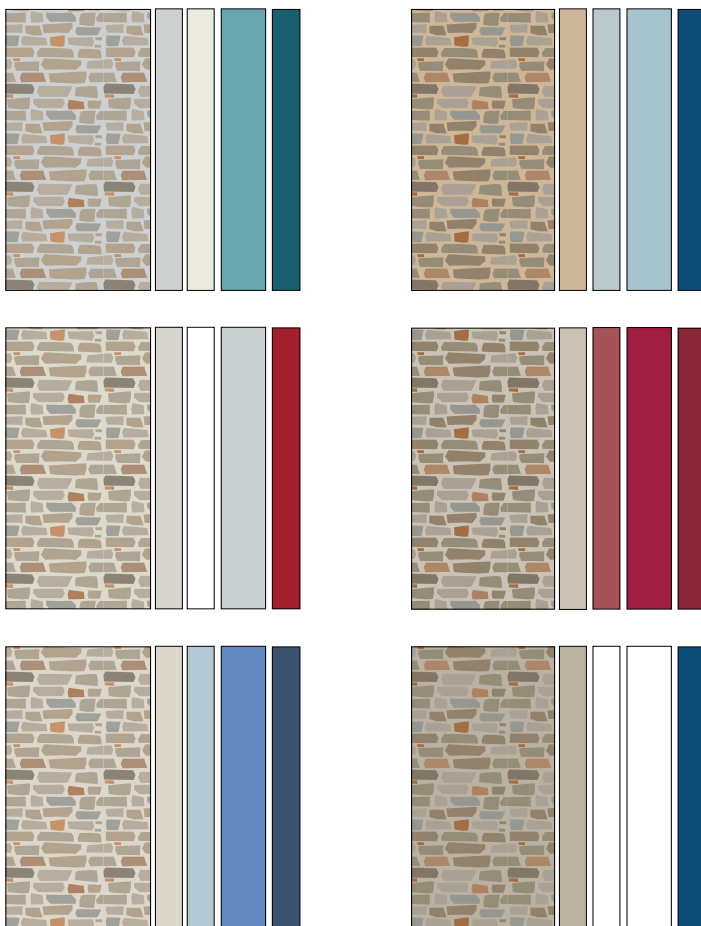
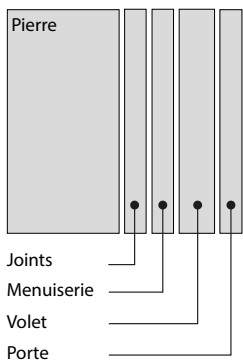
Les éléments ponctuels: menuiseries, portes, volets

- Menuiseries et volets: gamme de blanc, blanc cassé, gris clair
- Volets: teintes assez saturées pour éclairer la pierre
- Porte d'entrée: couleurs plus soutenues



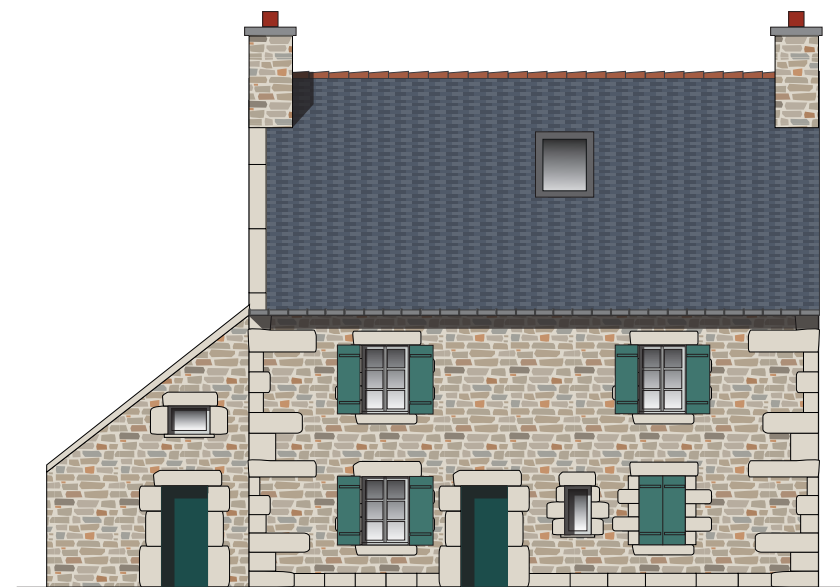
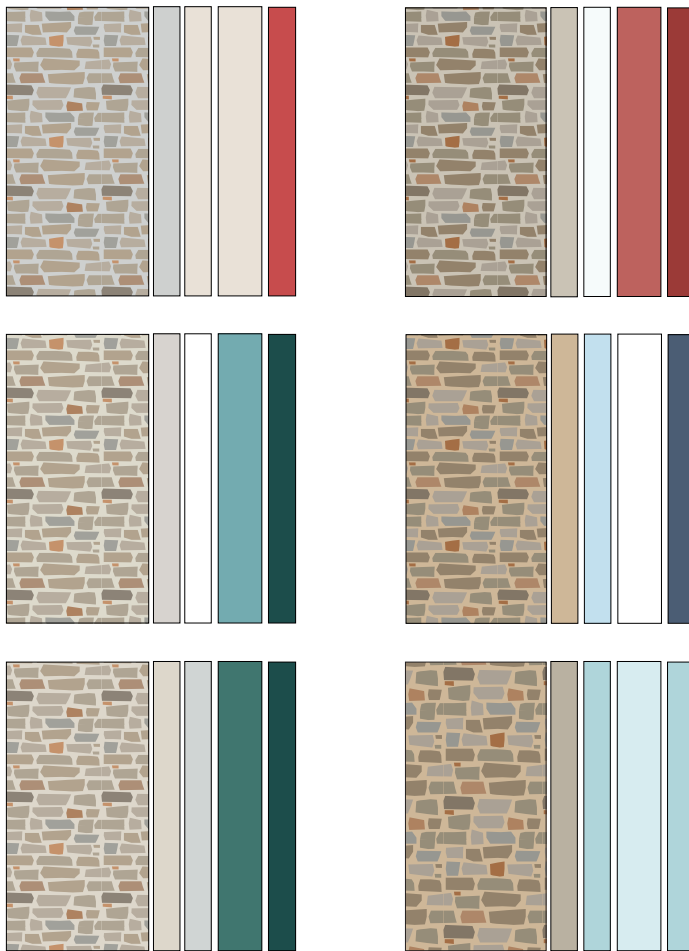
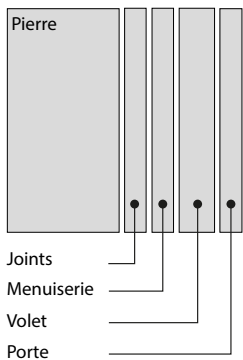


Propositions d'harmonies





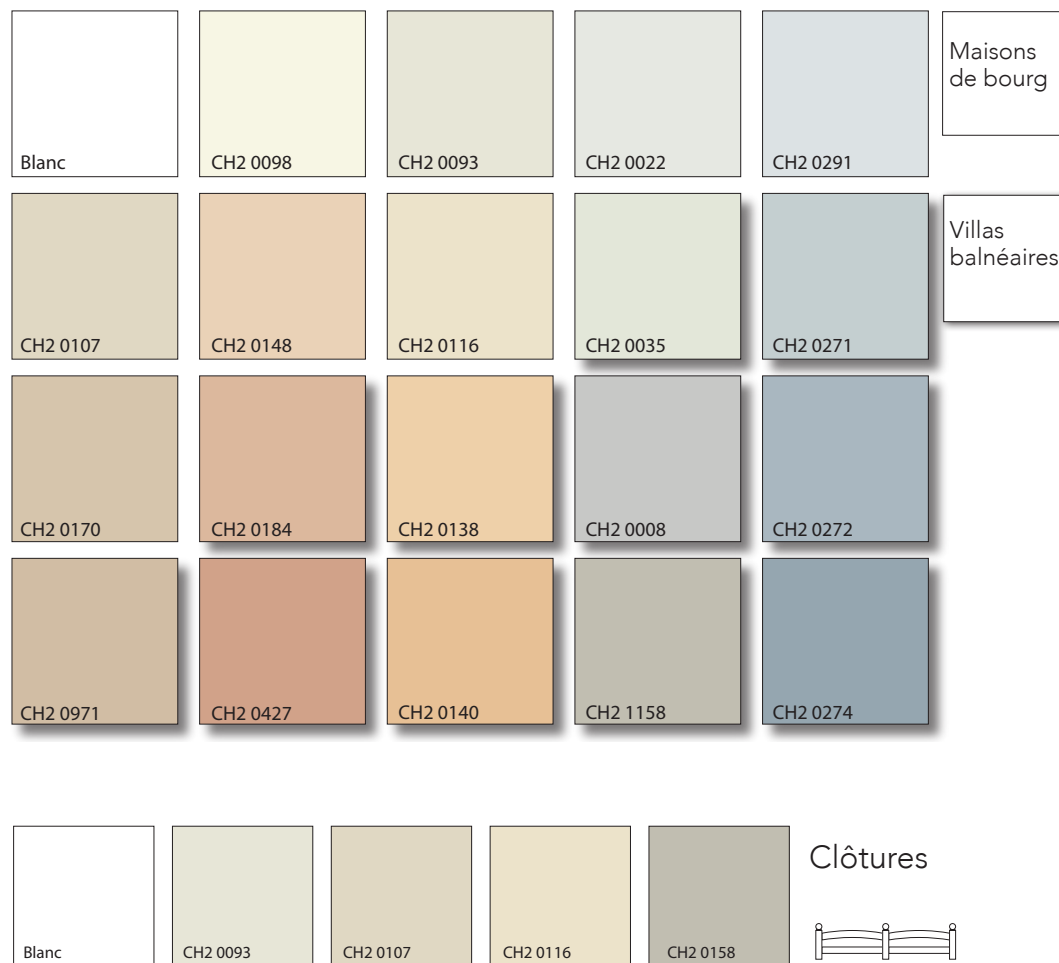
Propositions d'harmonies



Principe d'intervention chromatique: *la couleur anime la façade*

Les façades

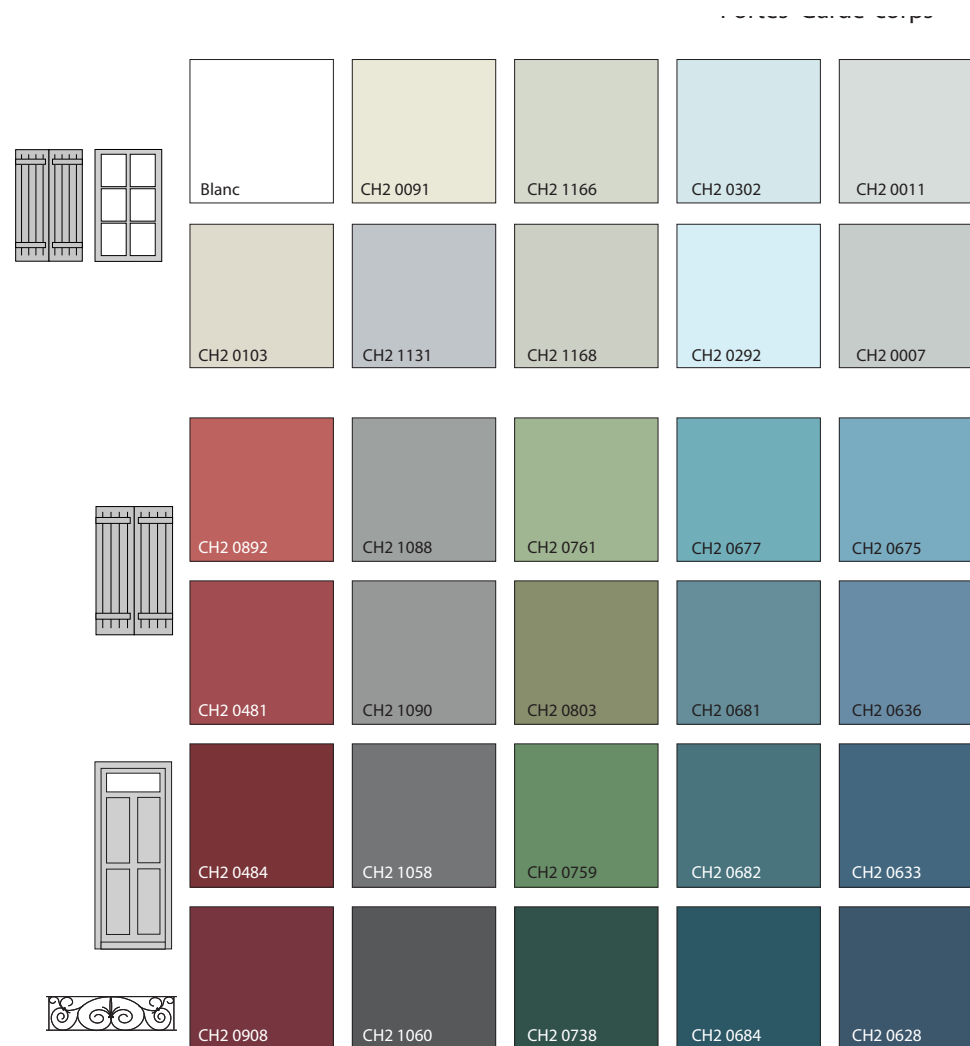
- Mettre en valeur le travail des enduits, les encadrements de fenêtres et les décors de façade
- Les clôtures restent ajourées et de couleurs claires



Nuancier 2 Maison de bourg- Villa balnéaire

Les éléments ponctuels: menuiseries, portes, volets et garde-corps

- Menuiseries et volets: gamme de blanc, blanc cassé, gris clair
- Volets: teintes fortes pour animer l'ensemble
- Porte d'entrée et garde-corps : couleurs plus sombres





Propositions d'harmonies

Enduit

Menuiserie

Volet

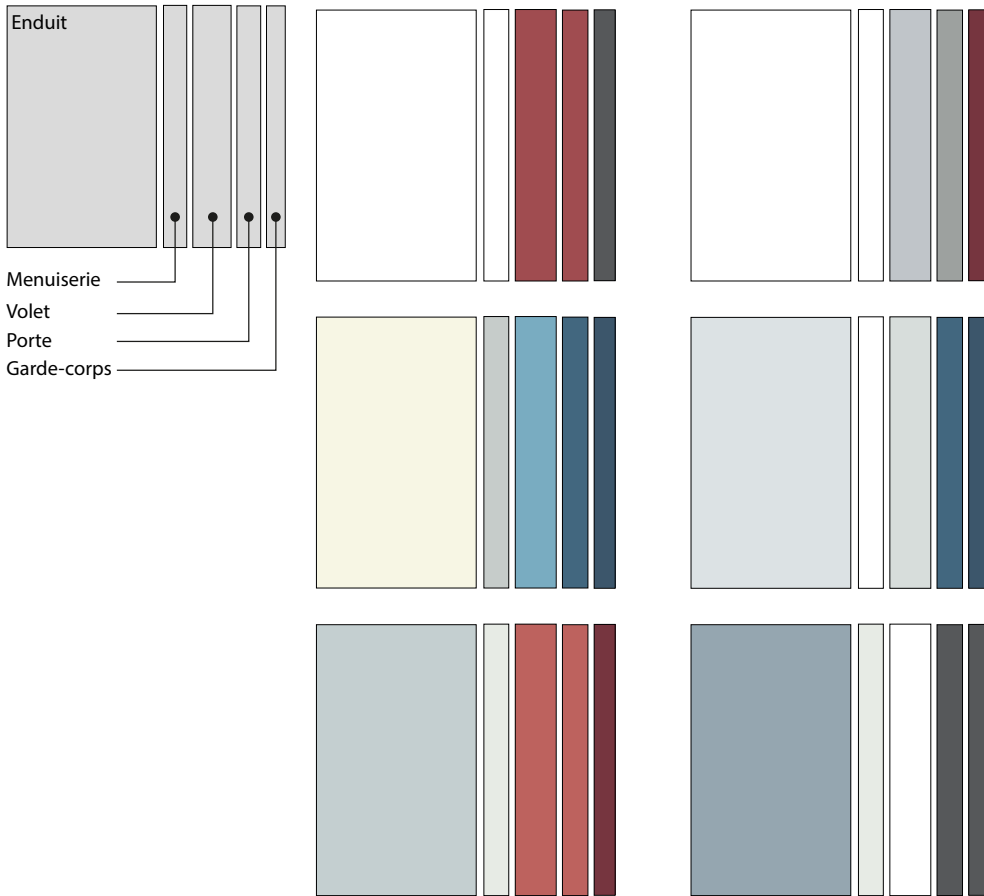
Porte

Garde-corps





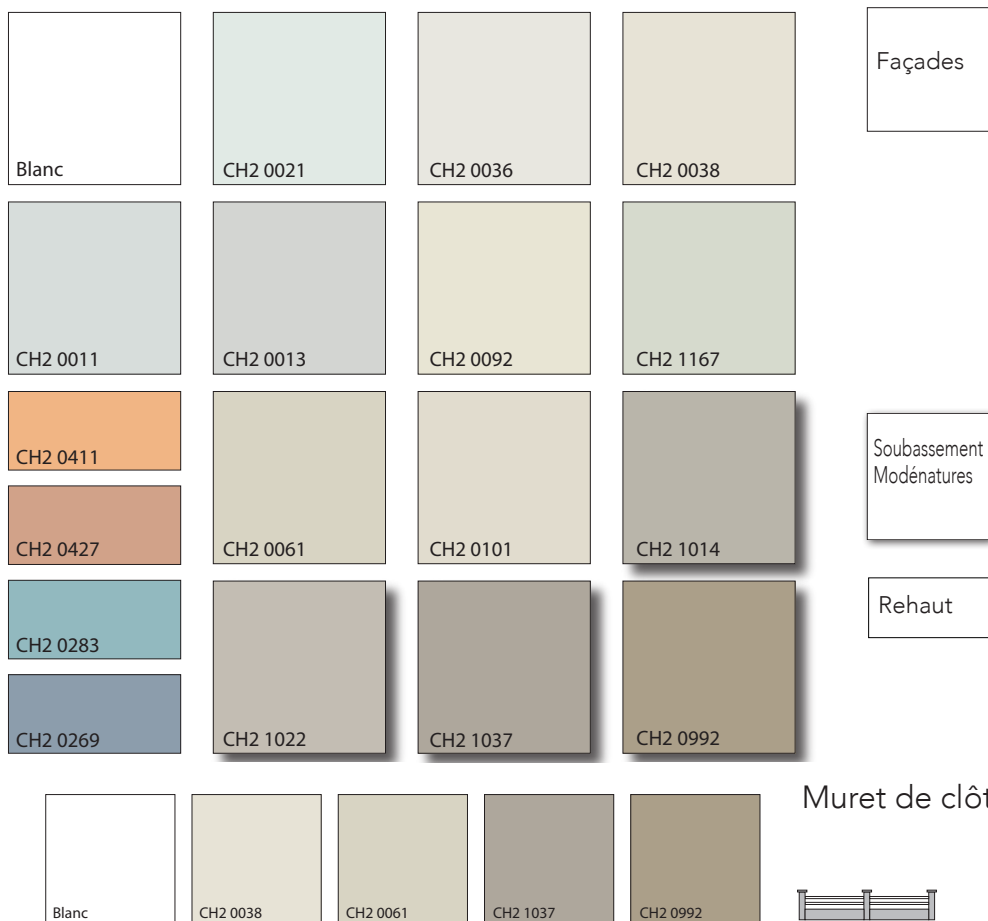
Propositions d'harmonies





Les façades

- Mettre en valeur les modénatures: encadrements de fenêtres en saillie, appuis de fenêtres, bandeau, corniche
- Mettre en valeur les trumeaux et allèges par un ton de rehaut
- Souligner le soubassement par un ton plus soutenu



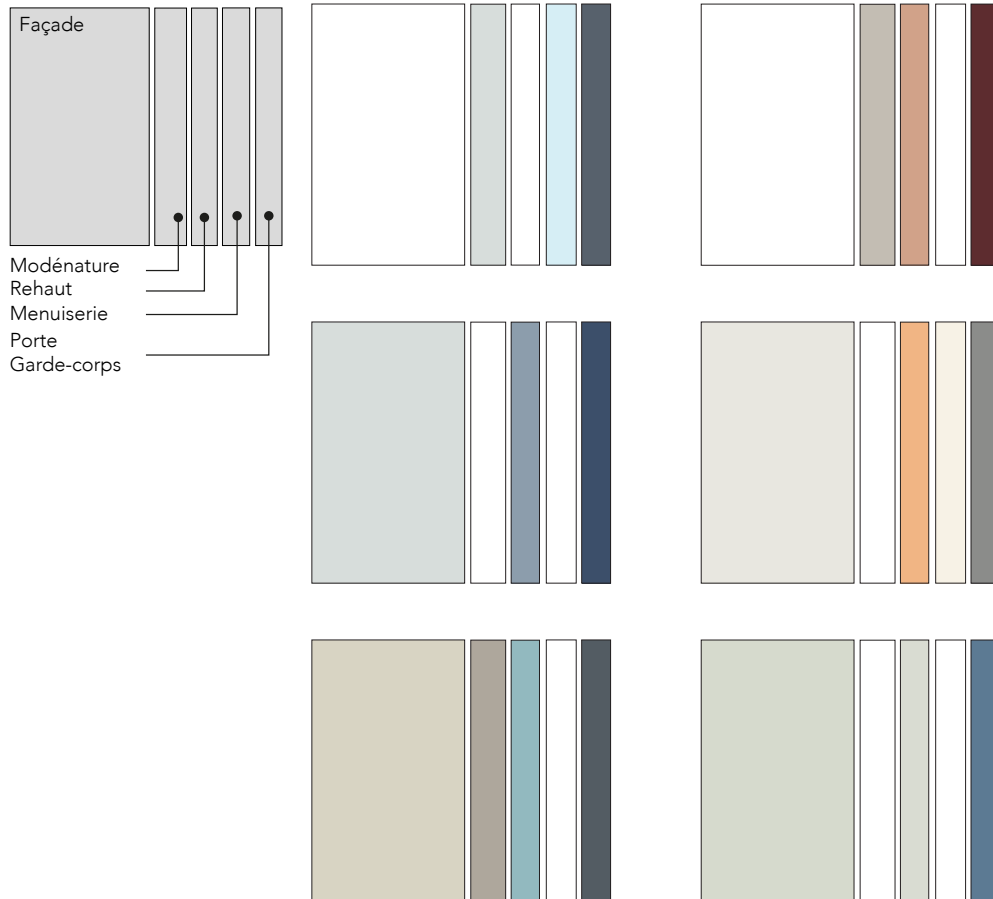
Les éléments ponctuels

- Menuiseries: gamme de blanc, blanc cassé, gris clair
- Volets: gamme de blanc, blanc cassé, ou gamme de tons désaturés
- Porte d'entrée: couleurs plus sombres





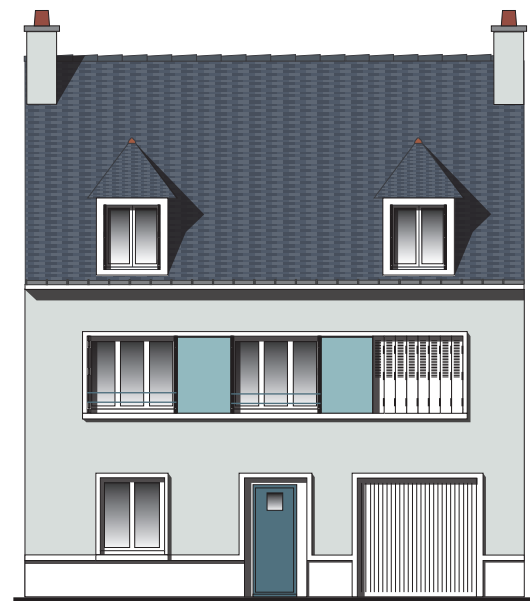
Propositions d'harmonies





Propositions d'harmonies

Façade
 Modénature
 Rehaut
 Menuiserie
 Porte
 Garde-corps



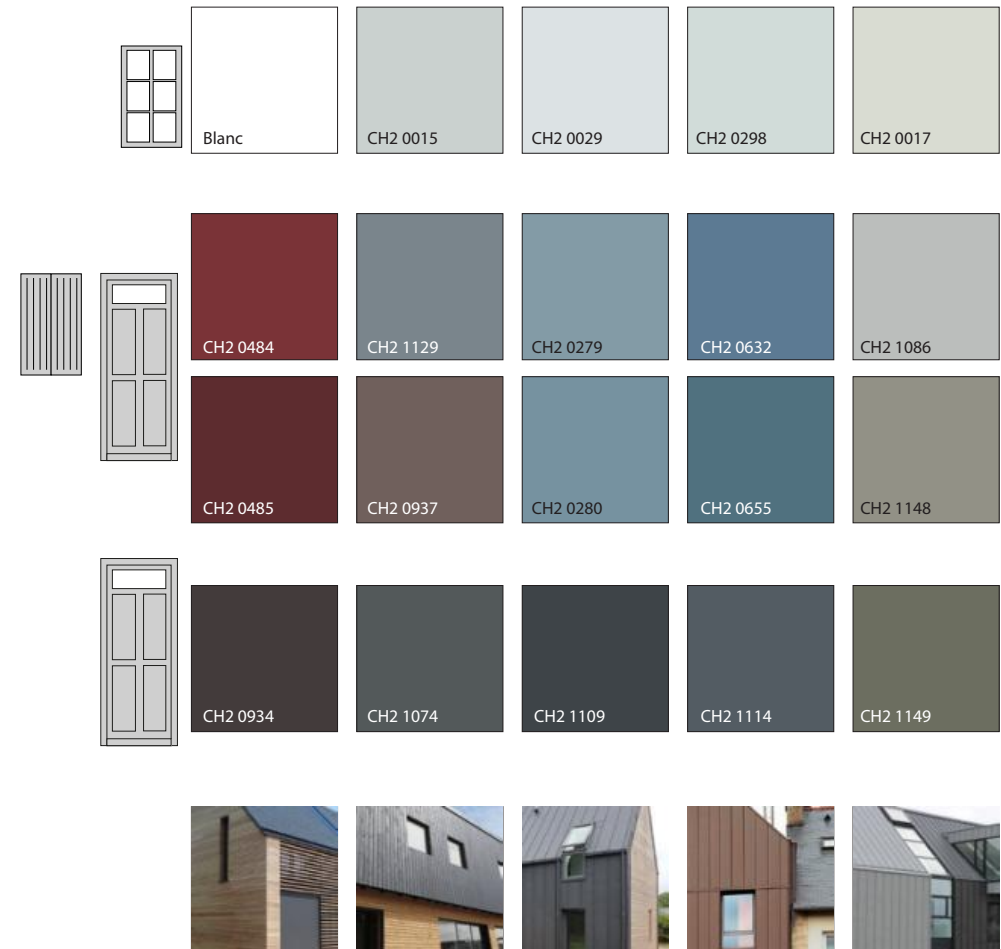
Les façades

- Mettre en valeur les différents volumes par un contraste entre les enduits et les matériaux contemporains. Les couleurs les plus sombres sont réservées aux petits volumes et aux clôtures



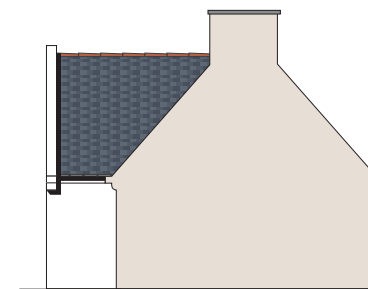
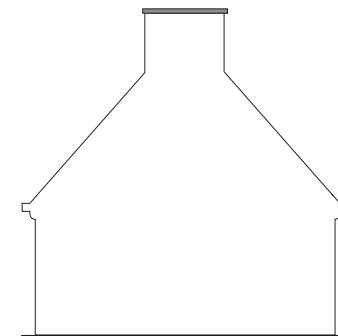
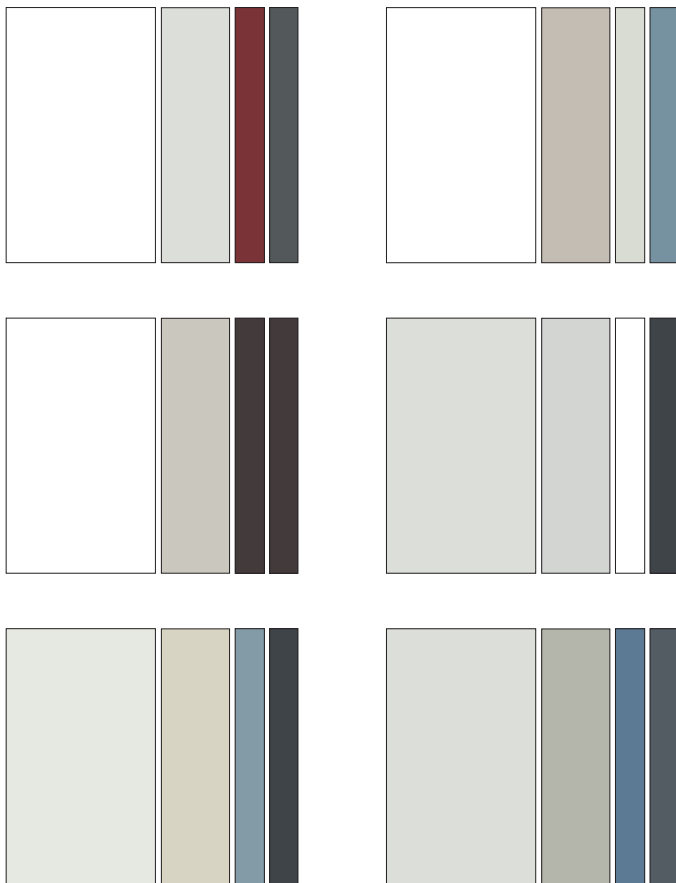
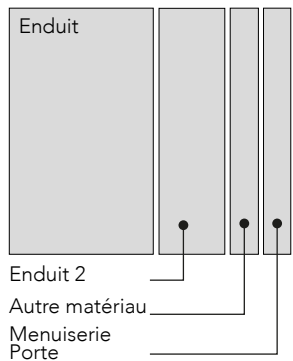
Les éléments ponctuels

- Menuiseries et volets: gamme de blanc, blanc cassé, gris clair ou de tonalités foncées en accord avec les matériaux contemporains
- Porte d'entrée: couleurs plus sombres





Propositions d'harmonies





Propositions d'harmonies

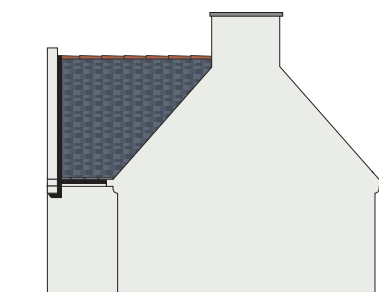
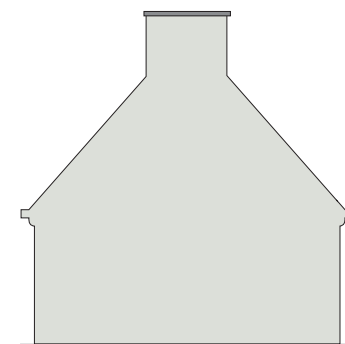
Enduit

Enduit 2

Autre matériau

Menuiserie

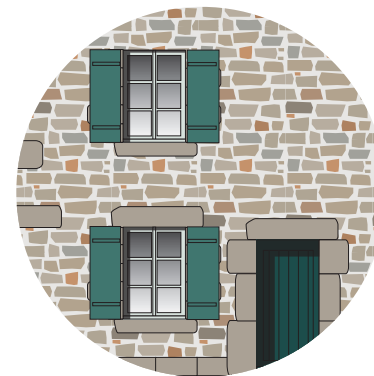
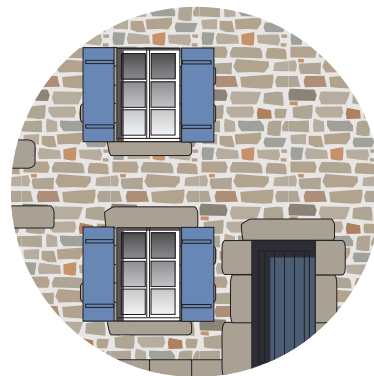
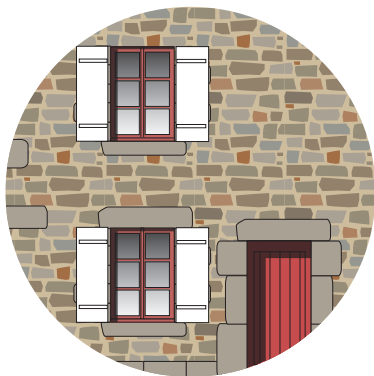
Porte







Maison en pierre



Maison de bourg



Villa balnéaire

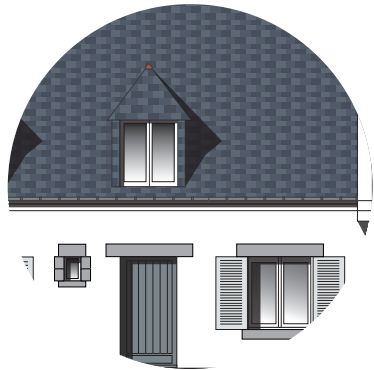




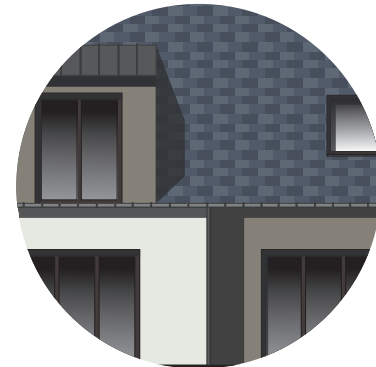
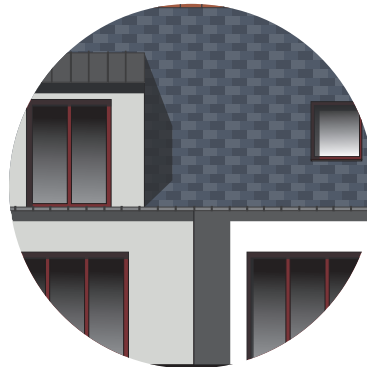
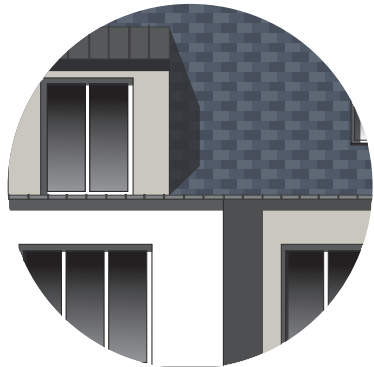
Maison d'après-guerre



Maison néo-bretonne



Maison contemporaine





Proposition 1



Proposition 2





Proposition 1



Proposition 2

