

Département des Côtes d'Armor



MODIFICATION n° 1 DU PLU DE PERROS-GUIREC

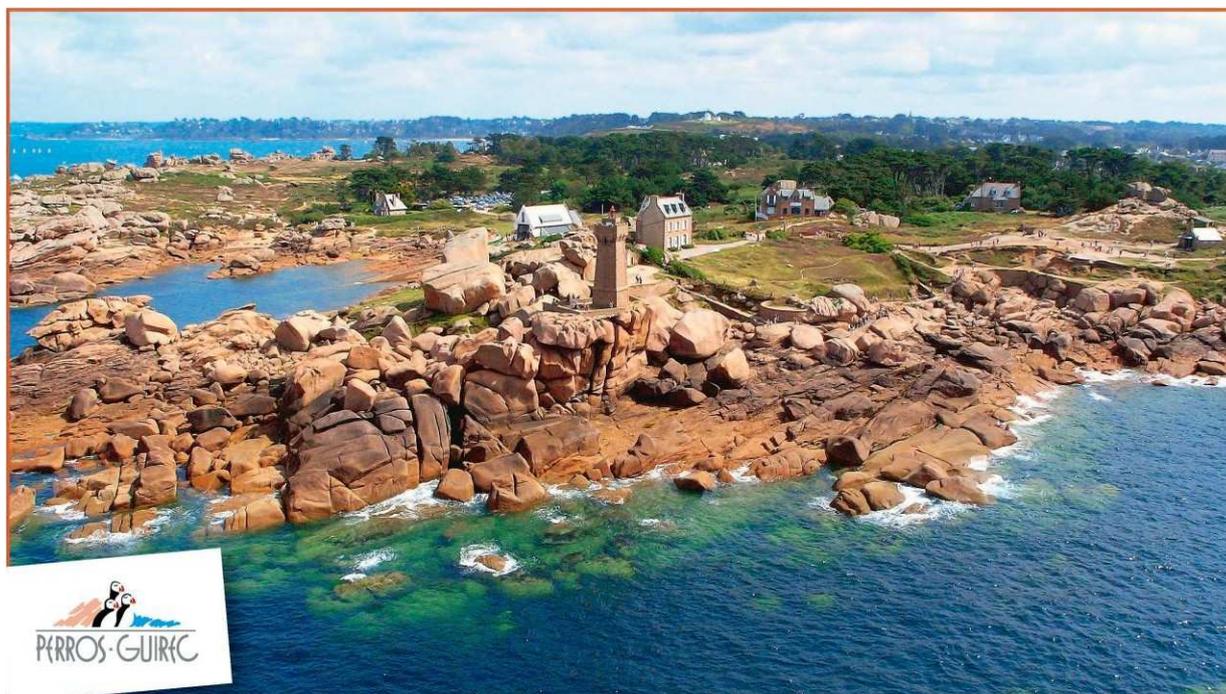
Evolution du règlement écrit



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Perros-Guirec

Département des Côtes-d'Armor



Règlement écrit

Arrêté le : 3 novembre 2016

Approuvé le : 7 novembre 2017

Rendu exécutoire le : 22 novembre 2017

Dans le cadre de la modification du PLU, les évolutions apportées au document apparaissent en jaune pour les ajouts et raturées pour les suppressions.

REGLEMENT ECRIT - SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones UA

CHAPITRE II : Règlement applicable aux zones UB

CHAPITRE III : Règlement applicable aux zones UC

CHAPITRE IV : Règlement applicable aux zones UD

CHAPITRE V : Règlement applicable à la zone UN

CHAPITRE VI : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE VII : Règlement applicable à la zone UP

CHAPITRE VIII : Règlement applicable à la zone UT

CHAPITRE IX : Règlement applicable à la zone UY

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones de type AU

CHAPITRE II : Règlement applicable aux zones de type 1AU

CHAPITRE III : Règlement applicable aux zones de type 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones de type A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones de type N

Annexe 01 : Ilots de la zone UA

Annexe 02 : Plantes interdites et recommandées

Annexe 03 : Liste du commerce de détail

Annexe 04 : Cartographie des zones exposées au risque de submersion marine

Annexe 05 : Définitions

Annexe 06 : Complément aux articles 10 : Etude de coloration pour le ravalement des façades

Annexe 07 : Notices relatives aux règles à respecter an matière de lutte contre l'incendie

Organisation du règlement de chaque zone

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en quatorze articles. Ces articles sont les suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 8 : Emprise au sol des constructions
- Article 9 : Hauteur maximale des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 10 : Aspect extérieur des constructions
- Article 11 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 12 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et plantations
- Article 13 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

COMMUNE DE PERROS GUIREC
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

N.B. : Les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent P.L.U. de PERROS-GUIREC, car sa révision a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016.

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PERROS GUIREC.

Il s'applique également au domaine public maritime.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-20, R.111-21, R.111-22, R.111-23, R.111-24, R.111-25, R.111-26 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) et du code de l'urbanisme demeurent applicables.

2. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment dans le cas :
 - des servitudes d'utilité publique,
 - des dispositions particulières liées à la domanialité des terrains, et plus particulièrement de ceux qui sont au Domaine Public Maritime,
 - de la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
 - de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
3. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III), s'applique à l'ensemble du territoire communal.

L'arrêté préfectoral n°ZPPA2017-0033 définit les zones de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune. Ces zones figurent sur les documents graphiques du règlement du PLU.

L'arrêté préfectoral précise que « Les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, décision de réalisation et réalisation de ZAC, opérations de lotissement, déclaration préalable, travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement, travaux d'arrachage ou de destruction de souches, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation) situées à l'intérieur des zones définies doivent être communiquées au préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie préventive, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24 405, 35044 RENNES CEDEX-tél. 02 99 84 59 00) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine.

"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, CS 24 405, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Code du Patrimoine : articles L.521-1 et suivants).

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

1/ Les zones urbaines

	Zone de type UA
UAa	centres urbains
UAb	centre ancien
UAc	zone réservée aux activités commerciales et hôtelières ainsi qu'aux activités de thalassothérapie
UAd	zone réservée aux activités d'hébergement touristique
UAe	zone de sport et loisirs
	Zone de type UB
UB	centres anciens secondaires
UBa	habitat ancien et habitat collectif récent
	Zone de type UC
UC	habitat individuel
UCa	habitat individuel sur les coteaux littoraux
UCb	habitat individuel où la proximité du littoral limite la constructibilité

	Zone de type UD
UD	habitat individuel en zone rurale
	Zone de type UN
UN	Secteur urbanisé de Randreus
	Zone de type UE
UE	zone sportive, scolaire, culturelle, de loisirs, et d'équipements publics
	Zone de type UP
UP	équipements portuaires
	Zone de type UT
UT	équipements de camping-caravaning
	Zone de type UY
UY	équipements industriels et artisanaux
UYc	Zone d'activité à vocation commerciale (SCOT : Espace de développement commercial de niveau 2)

A ces zones urbaines s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

2/ Les zones à urbaniser

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions 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**.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

1AUa	future zone UA
1AUc	future zone UC
1AUca	future zone UCa
1AUd	future zone UD
1AUe	future zone UE
1AUea	Zone destinée à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage
1AUy	future zone UY
1AUyc	future zone UYc
2AUb	future zone UB
2AUc	future zone UC
2AUd	future zone UD
2AUe	future zone UE

A ces zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3/ Les zones agricoles

A	zone agricole
---	---------------

A ces zones agricoles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

4/ Les zones naturelles et forestières

N	zone naturelle à protéger (sites, milieux naturels, paysages) et bâti en secteur rural et naturel
NL	zone qui couvre les espaces à préserver à terre et en mer, en application aux articles L121-23 et L121-24 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables)
NT	zone réservée au camping-caravaning et aux loisirs à dominante naturelle – STECAL* destinés à des équipements touristiques isolés
NY	zone réservée à l'exploitation des richesses du sous-sol (carrières)
NE	zone réservée à la gestion des déchets (déchetterie) et à l'assainissement des eaux usées (station d'épuration) – STECAL*
NA	zone réservée au site de sport et de loisirs à dominante naturelle (parc des sculptures Christian Gad et Daniel Chée à Ploumanac'h)
NN	zone destinée aux sites archéologiques
NM	zone de mouillages
Ndpm	zone naturelle en mer

* Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

A ces zones naturelles et forestières, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

Article 4 - ADAPTATIONS AUX REGLES ET SERVITUDES DEFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-3 ET L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 5 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas dans le cadre du présent règlement.

Ainsi dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet ne peut être apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

Les règles d'urbanisme définies dans le présent règlement s'appliquent sur la parcelle telle qu'elle résulte(ra) de la division.

ARTICLE 6 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée sur l'ensemble du territoire communal nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 7 - PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT DE L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
- L'article 2 liste les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES

A- Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

B- Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

ARTICLE 9 – ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de de l'article L.151-23 et un élément de patrimoine au titre de l'article L.151-19, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin d'assurer le maintien d'une qualité architecturale et patrimoniale de ce bâti de qualité, les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 sont soumis au permis de démolir et toute modification de leur aspect extérieur doit être faite dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

Eléments paysagers naturels (talus nus ou boisés, haies) :

Hormis les boisements soumis à la réglementation sur les espaces boisés classés (article L113-1 du code de l'urbanisme), toute destruction définitive d'élément bocager est soumise à déclaration préalable de travaux comme le permet l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par replantation).

Cette déclaration préalable de travaux sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et maintenir la biodiversité comme présenté dans l'état initial de l'environnement.

La décision d'opposition ou de non opposition à la déclaration préalable de travaux interviendra au regard des principes de préservation du maillage bocager (amélioration de la qualité de l'eau et des paysages, maintien de la biodiversité).

ARTICLE 10 – SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique sur les zones indiquées spécifiquement aux documents graphiques réglementaires** (zones AU destinées à l'habitat). La part de logements à créer est de 25 à 100 % de logements sociaux pour les opérations créant plus de 8 logements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent le pourcentage qui s'applique zone par zone.

Le nombre minimum de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements sociaux sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs sociaux à proximité de l'opération.

Article 11 – PERIMETRES DE CENTRALITE – DIVERSITE COMMERCIALE

Des périmètres de diversité commerciale sont représentés sur les documents graphiques du règlement. Ils correspondent aux *centres-villes, centres-bourgs et centralités de quartiers* prévus par le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor dans l'item 1.3.1 de son Document d'Orientations et d'Objectifs.

Au sein de ces périmètres de diversité commerciale des « sous-secteurs de centralité renforcée » sont définis (voir cartes ci-dessous).

En dehors des périmètres de diversité commerciale, est interdite la création d'équipements cinématographiques et de commerces de détails de moins de 200 m² de surface de vente, répertoriés en annexe n°03 du présent règlement.

Des dérogations pourront être accordées aux porteurs de projet, pour l'implantation de commerces de détail de moins de 200 m², dans les seuls cas suivants :

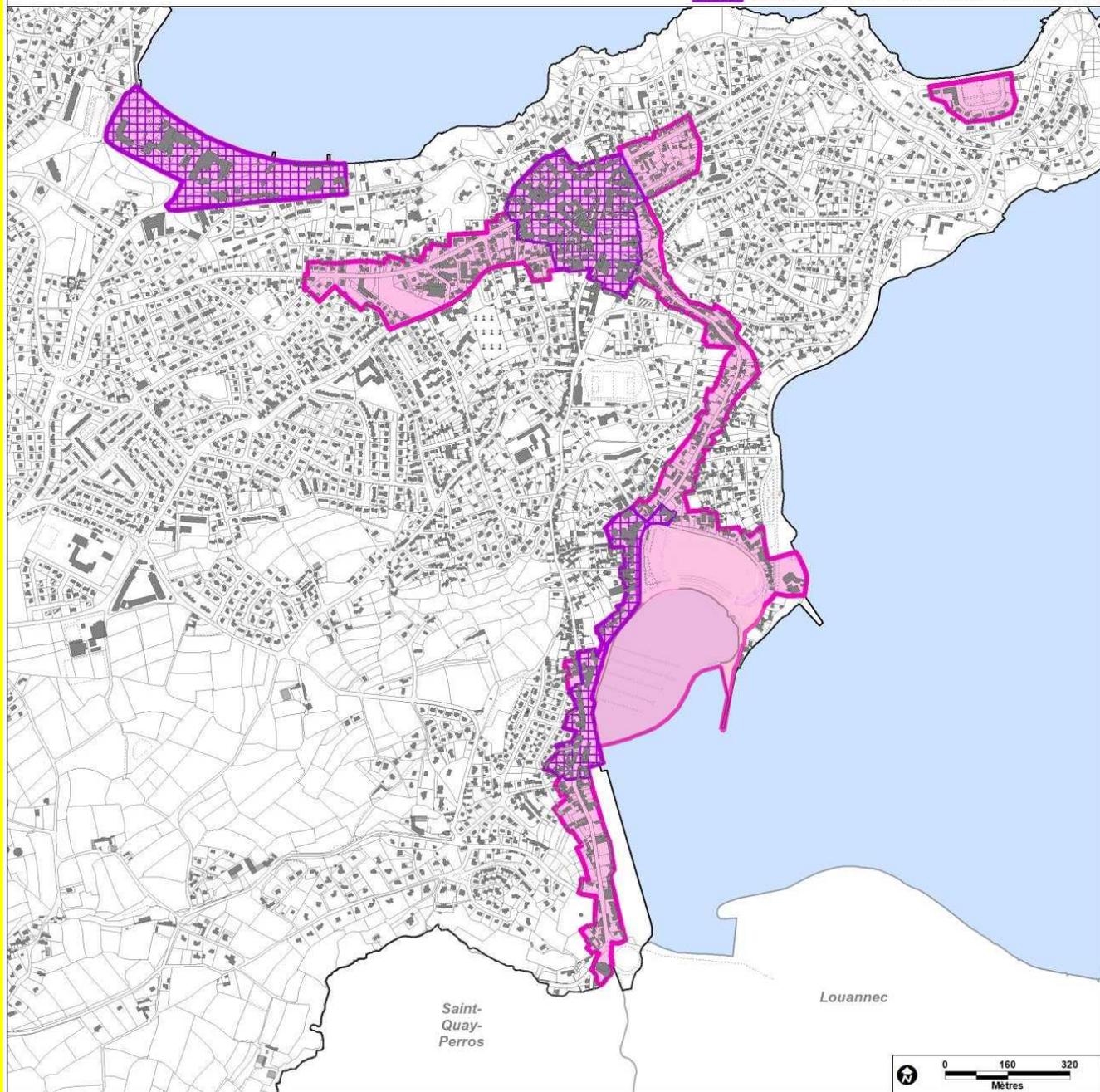
- lorsqu'aucun espace commercial adapté à la nature de leur activité ne s'avère disponible dans les périmètres de diversité commerciale, les projets pourront alors être réalisés dans un espace de développement commercial de niveau 2 (zones UYc et 2AUyc).
- Au sein des espaces d'activités (zones UY, 1AUy et 2AUy), il sera autorisé à une entreprise de production d'ouvrir un espace de vente de détail sur site si celui-ci n'excède pas 200 m².
- pour la création d'un commerce de proximité au sein d'un camping en zone NT si celui-ci n'excède pas 200 m².

Les commerces de détail dont la liste figure en annexe du présent règlement, de plus de 200 m², doivent prendre place dans les périmètres de diversité commerciale et dans les zones UYc et 2AUyc, avec une limite de surface maximale de 3 500 m².

PERROS - GUIREC
Révision du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT GRAPHIQUE - PÉRIMÈTRE DE DIVERSITÉ COMMERCIALE -

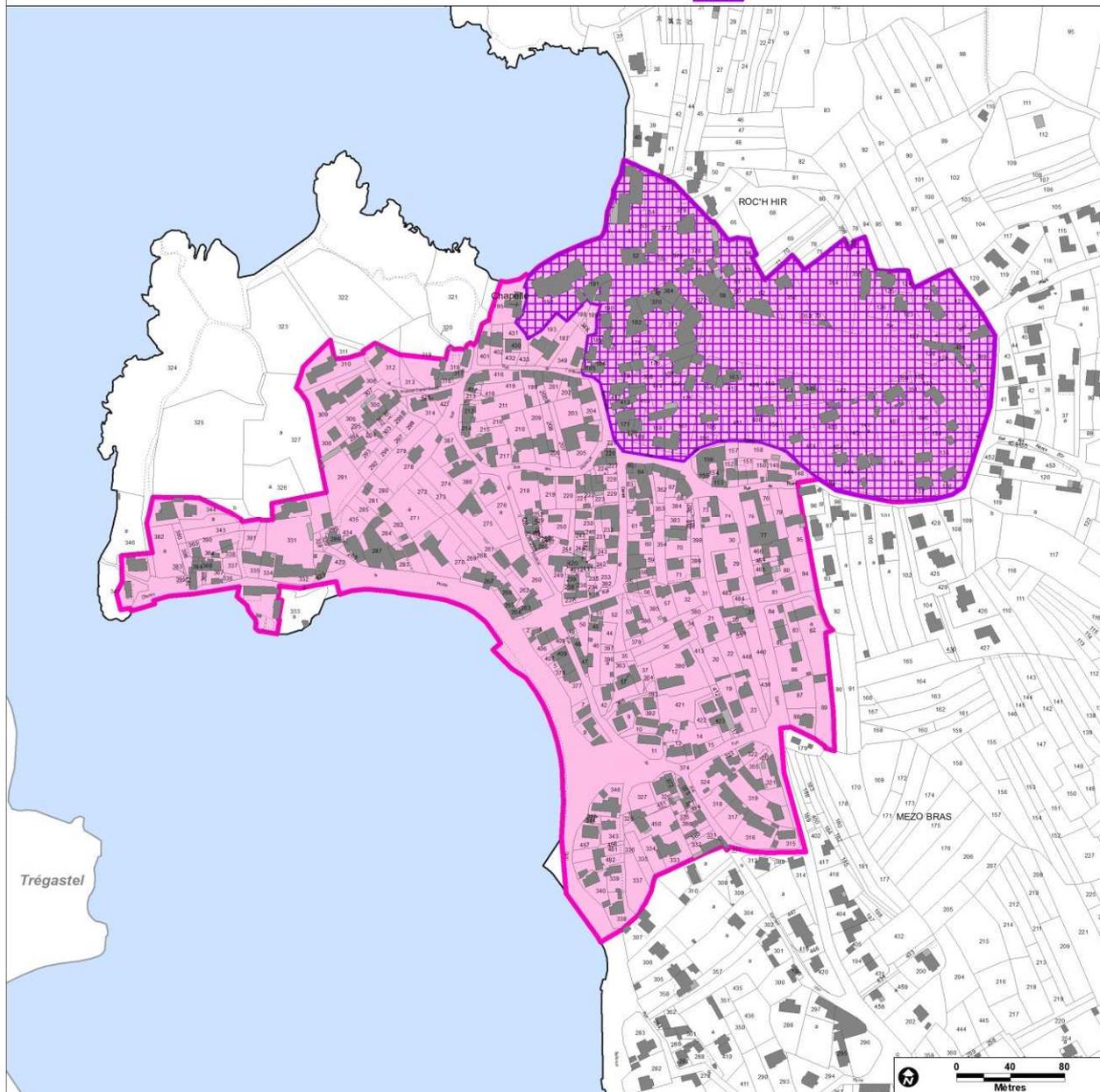
-  Périètre de diversité commerciale
-  Périètre de diversité commerciale renforcé



RÈGLEMENT GRAPHIQUE
- PÉRIMÈTRE DE DIVERSITÉ COMMERCIALE -

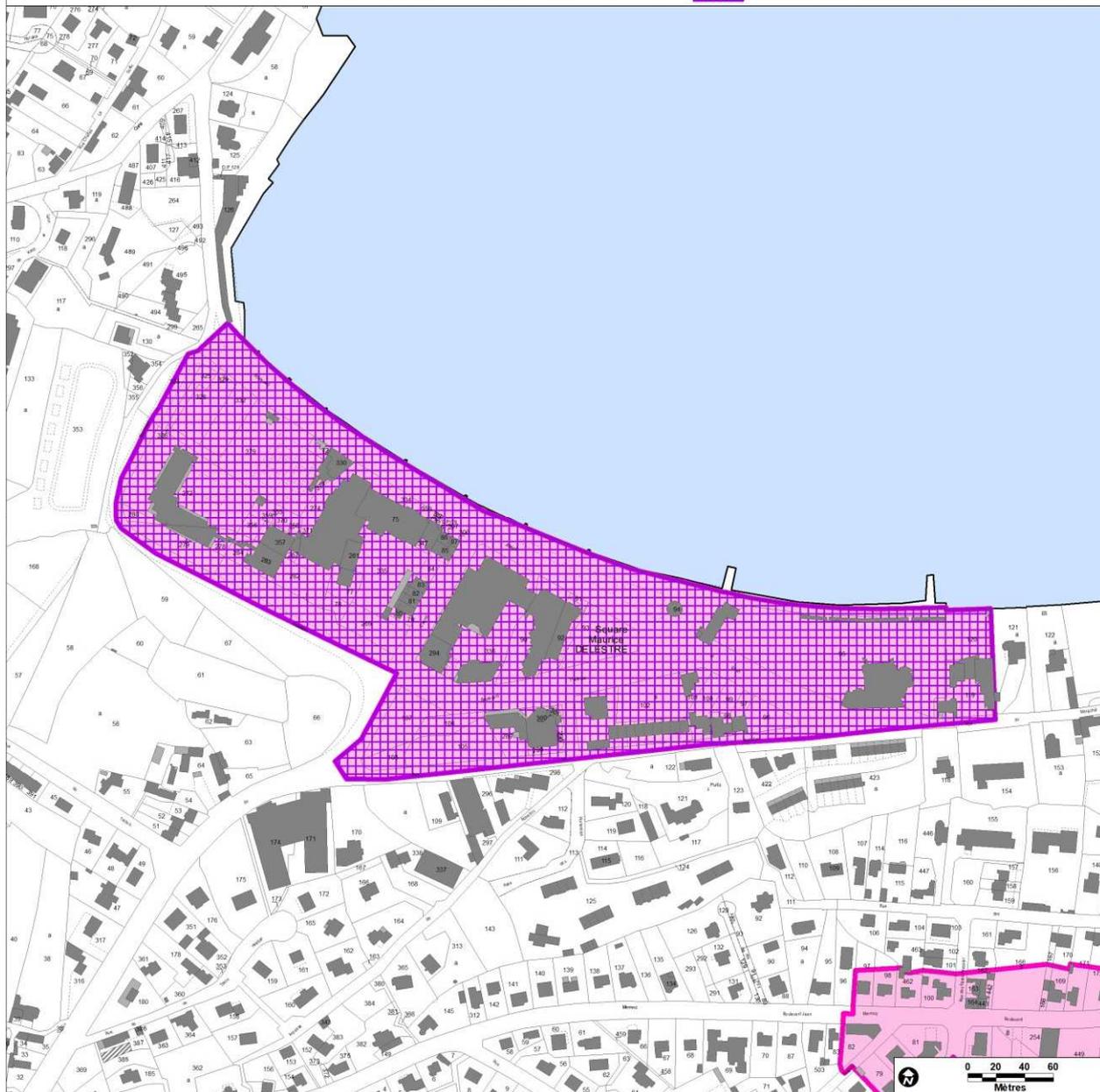
 Périmètre de diversité commerciale

 Périmètre de diversité commerciale renforcé



 Périètre de diversité commerciale

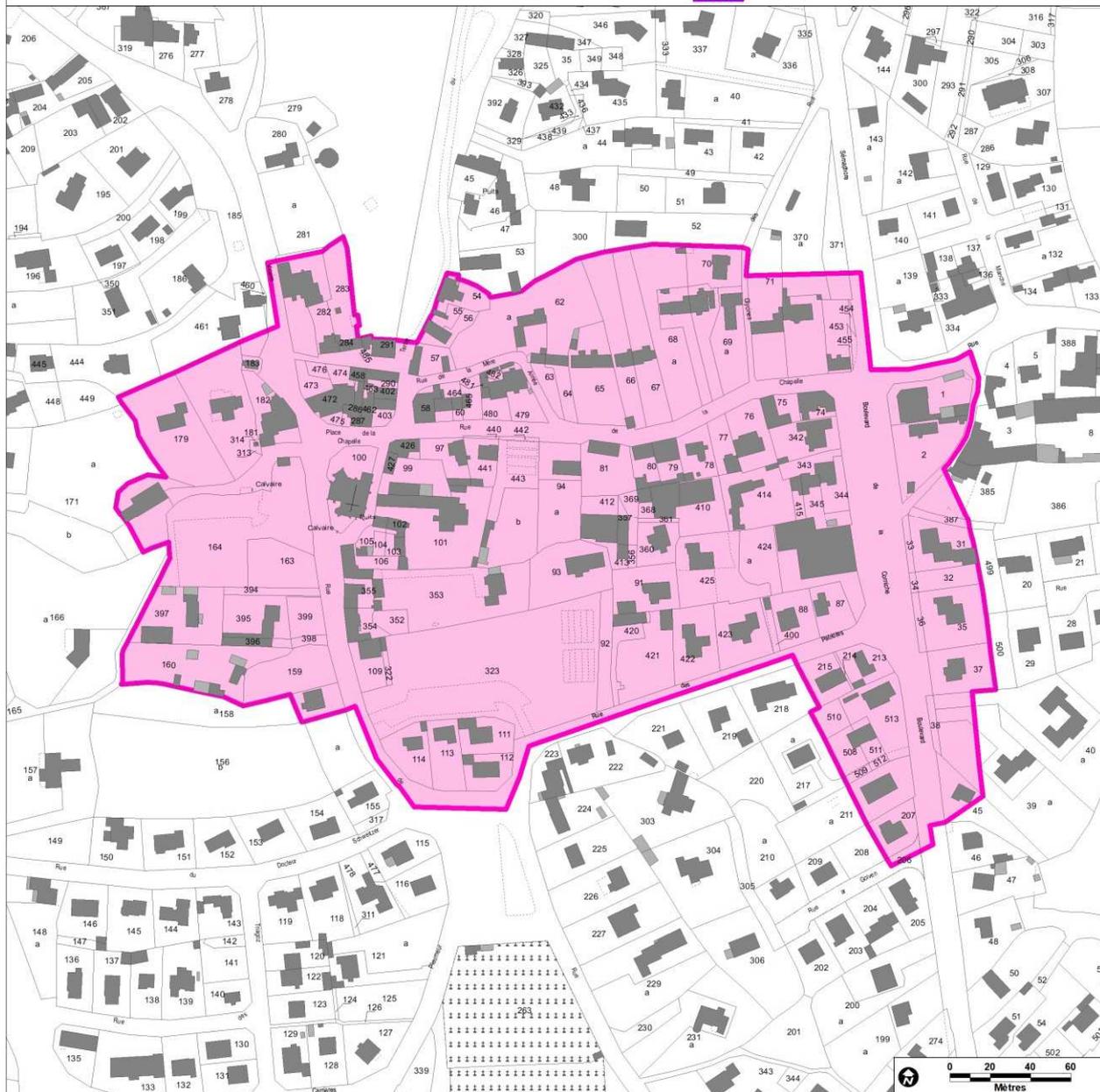
 Périètre de diversité commerciale renforcé

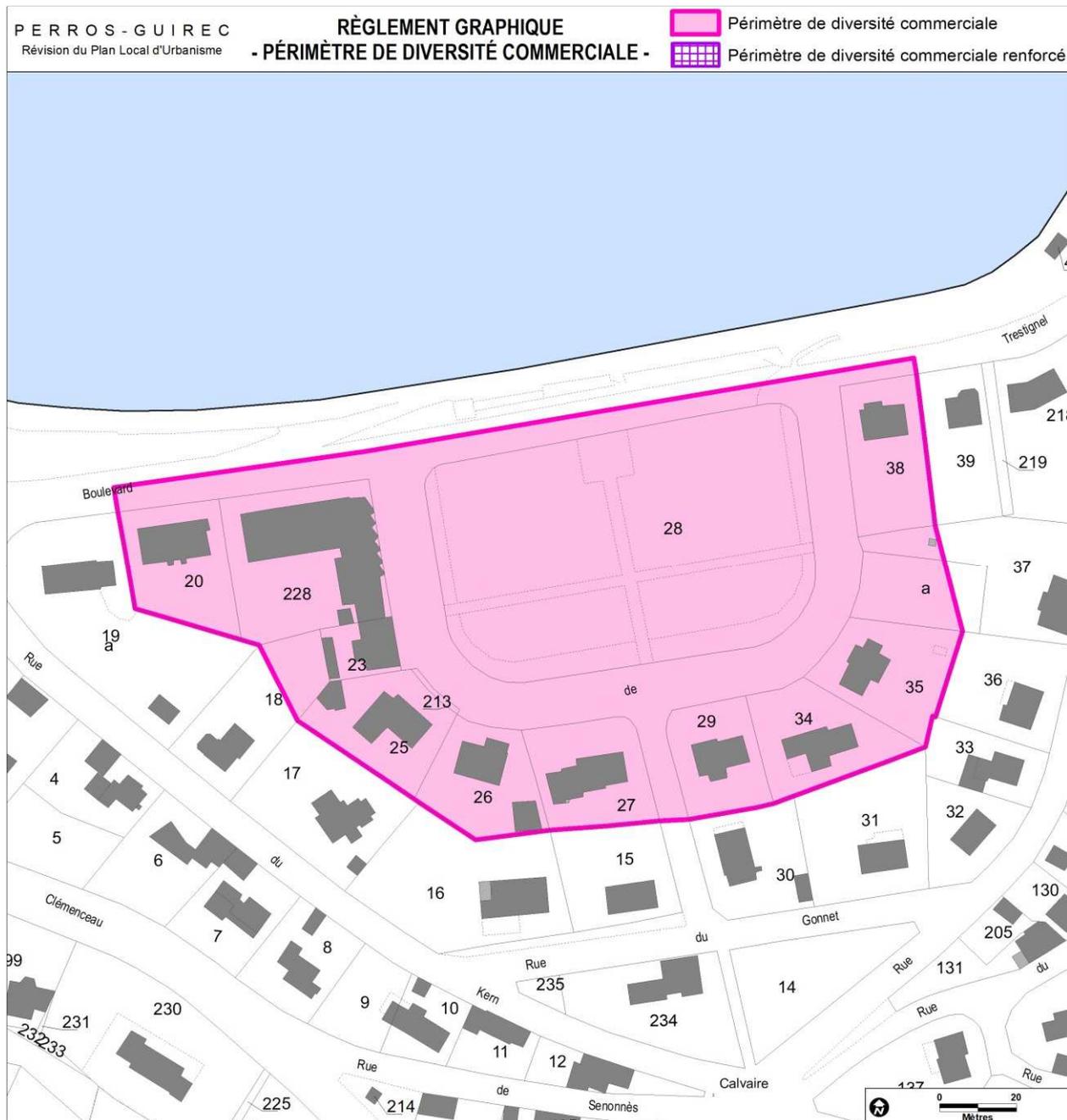


RÈGLEMENT GRAPHIQUE
- PÉRIMÈTRE DE DIVERSITÉ COMMERCIALE -

 Périmètre de diversité commerciale

 Périmètre de diversité commerciale renforcé





Au sein des « périmètres de centralité renforcée », au rez-de-chaussée des immeubles, le changement de destination d'un local commercial en habitation est interdit.

Au sein des « périmètres de centralité renforcée », dans les cas de création d'un immeuble de logements collectifs, il peut être imposé de créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée.

Article 12 - ZONES HUMIDES

Conformément au Code de l'Environnement, aux articles L214-1 à L214-6 et notamment à l'article R214-1-III-3.3.1.0 :

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides ou de marais doivent faire l'objet :

- d'une demande d'autorisation, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- d'une déclaration préalable, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques du règlement par une trame pouvant concerner différents types de zone (U, AU, A ou N).

S'il apparaissait en cours d'instruction ou de réalisation d'un projet que celui-ci était situé dans une zone humide non inventoriée, les dispositions du code de l'environnement, du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et du SAGE Baie de Lannion leur serait opposables.

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits, sauf :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
OU
- pour tout nouveau projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ou d'une Déclaration d'Intérêt Général au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement,
OU
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable, le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
OU
- pour l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants,
OU
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion adaptée et une valorisation des zones humides,
OU
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant le pâturage,
OU
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion forestière,
OU
- si un certificat d'urbanisme, ou un permis d'aménager, ou une déclaration préalable, en cours de validité ont été délivrés avant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- éviter l'impact ;
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 adopté le 4 novembre 2015.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Article 13 – CONES DE VUE

Aucune construction, ni aménagement ne devra occulter la vue à partir des cônes et des linéaires de vue indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé, à partir de l'espace public, à 1,5 m au-dessus du sol, dans l'angle du cône de vue.

Article 14 – SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

La commune dispose d'une Site Patrimonial Remarquable (Ex-Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvée le 6 octobre 1998).

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

Article 15 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Aucune communication ne doit exister entre le réseau d'eau potable et un réseau d'eau privé, quels qu'en soient ses usages et sa qualité.

Les réseaux doivent être physiquement disjoints pour éviter tout phénomène de retour d'eau en sachant qu'un clapet antiretour ne constitue pas en soi une protection suffisante.

Article 16 – RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En référence à l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie, la récupération et la réutilisation d'eau de pluie ne peuvent être envisagées que pour les usages extérieurs (arrosage, lavage de véhicules, etc...), l'évacuation des excréta et le lavage des sols et, à titre expérimental, le lavage du linge sous certaines conditions. Par ailleurs, des restrictions s'appliquent à certains types d'établissements (ex. : établissement de santé, école...)

Les règles techniques qui s'imposent alors sont notamment les suivantes :

Règles techniques générales :

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

Pour satisfaire les besoins en eau lorsque le réservoir de stockage d'eau de pluie est vide, l'appoint en eau du système de distribution d'eau de pluie depuis le réseau de distribution d'eau destiné à la consommation humaine est assuré par un système de disconnexion par surverse totale installée de manière permanente (conformément à la norme NF EN 1717).

A proximité immédiate de chaque point de soutirage doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « *eau non potable* » et un pictogramme explicite.

Règles techniques en cas de réseau d'eau de pluie intérieur au bâtiment :

Dans les bâtiments à usage d'habitation, ou assimilés, la présence de robinets de soutirage d'eau distribuant chacun des eaux de qualité différentes est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Ces robinets sont verrouillables.

Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, sont repérées de façon explicite par un pictogramme « *eau non potable* », à tous les points suivants : entrée et sortie de vannes et des appareils, ainsi qu'aux passages de cloisons et de murs.

Une fiche de mise en service, telle que définie en annexe de l'arrêté, attestant de la conformité de l'installation avec la réglementation en vigueur, doit être établie, par la personne responsable de la mise en service de l'installation.

Article 17 – RISQUE SISMIQUE

Dans les zones de sismicité 2, il est rappelé que les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les

bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (article R563-5-I du code de l'environnement).

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;

Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;

Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;

Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public

Article 18 – RISQUES DE SUBMERSION MARINE

La cartographie des zones exposées au risque de submersion marine sur la commune de Perros Guirec figure en annexe n°04 du présent règlement.

Conformément à la circulaire ministérielle du 7 avril 2010, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera appliqué dans ces zones.

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article 19 – IMPLANTATION D'ÉOLIENNES et ROUTES DÉPARTEMENTALES

Aux abords des RD 788 et RD6, le recul minimum du pied de mat pour l'installation d'éoliennes devra être égale à la hauteur « mat + pale » par rapport au bord le plus proche de la chaussée.

Aux abords de la RD 786D, le recul minimum du pied de mat pour l'installation d'éoliennes devra être égal à la hauteur « mat + pale » par rapport au bord le plus proche de la chaussée, ce recul étant susceptible d'être réduit au vu de l'étude de danger du dossier d'installation classée pour la protection de l'environnement.

Toutefois, le recul mesuré depuis le bord de chaussée ne pourra être inférieur à la marge de recul (stipulée au document graphique et aux articles 5 du règlement des différentes zones), majoré d'une longueur de pale.

COMMUNE DE PERROS GUIREC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE UA

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Ces zones correspondent aux espaces urbains denses où les bâtiments sont édifiés en règle générale en ordre continu et à l'alignement.

Les zones de types UA comprennent les zones UAa, UAb, UAc, UAd et UAe. Elles sont soumises aux mêmes règles à l'exception des dispositions relatives à la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, à la hauteur des constructions et à leur emprise au sol.

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres.

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UA, les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, ainsi que :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les constructions ou installations industrielles.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. Les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
8. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
9. Les parcs photovoltaïques au sol.
10. **Au sein des « périmètres de centralité renforcée »**, au rez-de-chaussée des immeubles, le changement de destination d'un local commercial en habitation est interdit.

B – En outre, en zone UAc :

1. Les habitations et logements non directement liés à la gestion et au fonctionnement des établissements autorisés.
2. Les constructions à usage de bureaux.
3. Les changements d'affectation qui seraient susceptibles de créer une diminution de la capacité d'accueil hôtelière.
4. Les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

C – En outre, en zone UAd :

Toutes les constructions non mentionnées à l'article **UA2 - B - c**

D – En outre, en zone UAe :

Toutes les constructions non mentionnées à l'article **UA2 - B - d**

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A – Pour l'ensemble des zones UA :

1. **Sont admis les commerces et les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

2. **Au sein des « périmètres de centralité renforcée »**, dans les cas de création d'un immeuble de logements collectifs, il peut être imposé de créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée.
3. **Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute nouvelle construction à usage de logement individuel** située sur une unité foncière de plus de 1 500 m², devra consommer une surface maximale de 700 m² de cette unité foncière par logement. Une surface supérieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière,...

Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :

- Prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.
 - Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.
 - Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.
4. Sont admis, les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.
 5. Sont admis, les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

a) dans les zones UAa, et UAb :

1. Les constructions à usage : - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, culturels, ...),
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et services,
 - de stationnement de véhicules.
2. Les annexes et les locaux techniques liées aux constructions précitées.
3. Les clôtures, les aires de jeux, de sports et de stationnements.
4. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (transformateur électrique, réseaux d'énergie...).
5. La création de sous-sol aux immeubles à condition que cela n'impacte pas la circulation des eaux souterraines.
6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

b) dans la zone UAc :

1. Les constructions à usage : - d'hébergement hôtelier,
 - de thalassothérapie,
 - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, culturels, ...),
 - de service et de commerce,
 - de stationnement de véhicules.
2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.

3. Les clôtures.
4. Les aires de jeux, de sports et de stationnement.
5. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur électrique, réseaux d'énergie, ...).
6. La création de sous-sol aux immeubles à condition que cela n'impacte pas la circulation des eaux souterraines.
7. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

c) dans la zone UAd :

1. Les constructions à usage : - d'habitat,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de thalassothérapie,
 - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, culturels, ...),
 - de commerce,
 - de bureaux et services,
 - de stationnement de véhicules.
2. Les clôtures.
3. Les aires de jeux, de sports et de stationnement.
4. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur électrique, réseaux d'énergie...).
5. La création de sous-sol aux immeubles à condition que cela n'impacte pas la circulation des eaux souterraines.
6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

d) dans la zone UAe :

1. Les clôtures.
2. Les aires de jeux, de sports et de stationnement.
3. Les bâtiments destinés à une activité commerciale, de restauration ou de loisir.
4. L'extension des bâtiments existants.
5. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur électrique, réseaux d'énergie, ...).
6. La création de sous-sol aux immeubles à condition que cela n'impacte pas la circulation des eaux souterraines.
7. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UA3 - DESSERTE ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. La problématique du ramassage des ordures ménagères sera prise en compte au cas par cas lors des opérations d'aménagement.

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Pour les activités industrielles ou artisanales, un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif sera imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une mesure compensatoire devra être mise en place pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement devra être réalisée.

Les règles inscrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.
2. Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places.
3. Lorsque la façade sur rue est entièrement bâtie, l'implantation d'une construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, la construction sera :
 - soit accolée à la construction existante,
 - soit distante de cette construction de 2 m minimum.
4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :
 - pour les ouvrages ou installations de faible importance d'intérêt collectif (WC, transformateurs électriques...) qui pourront être implantés à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place,
 - pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement. Dans ce cas, l'extension devra être réalisée suivant le même alignement que la construction existante,
 - pour les annexes aux constructions existantes qui pourront être implantées à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place.
5. Pour les parcelles disposant d'une double façade (rue E. Renan et esplanade de la Douane), l'implantation en limite côté mer est possible sous réserve du maintien de la continuité du front bâti de la rue E. Renan par l'édification d'un mur à l'alignement.

6. Une implantation différente pourra être autorisée dans le cadre d'opérations groupées ou de projets d'ensemble. Dans ce cas les constructions seront implantées à 1 m minimum de la limite d'emprise.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Dans une bande de 10 mètres** à compter de l'alignement :

a) Parcelles présentant un linéaire sur voie inférieur à 10 m :

Les constructions donnant sur voie ou emprise publique seront édifiées d'une limite séparative à l'autre (pour les parcelles d'angle, il y a lieu de prendre en considération la longueur totale des façades sur espace public).

b) Parcelles présentant un linéaire de plus de 10 m (pour les parcelles d'angle, il y a lieu de prendre en considération la longueur totale des façades sur espace public):

Si les constructions ne sont pas édifiées d'une limite séparative à l'autre, elles devront être appuyées sur l'une des limites séparatives et prolongées par un portail et/ou une clôture allant jusqu'à la limite séparative opposée et dont la hauteur respectera les règles précisées à l'article UA11.

2. **Au delà de la bande des 10 mètres** à compter de l'alignement :

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au quart de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UA8 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :
 - unité foncière de – de 150 m² : néant
 - unité foncière de 150 à 250 m² : 85 %
 - unité foncière de plus de 250 m² : 80 %
2. **Dans la zone UAe**, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 10%.

Article UA9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais.
2. Pour certains îlots des zones UAa, UAb, UAc, UAd, et UAe (quartiers du centre-ville, de Trestraou et quai de la Douane : voir document graphique en annexe n°01 du présent règlement), la hauteur des constructions doit respecter les dimensions précisées dans le tableau ci-après et exprimées en mètres.

n° de l'îlot	Hauteur à la sablière	Hauteur à l'acrotère	Hauteur au faitage
1	9	12	13
2	néant	conforme à existant	conforme à existant
11	néant	conforme à existant	conforme à existant
12	6	9	10
13	9	12	13
14	12	15	16
15	9	12	13
16	12	15	16
17	12	15	16
18	9	12	13
19	9	12	13
20	7.50	11	12
21	9	12	13
22	6	9	10
23	9	12	13
24	12	15	16
25	6	9	10
26	6	9	10
27	12	15	16
28	9	12	13
29	12	15	16
30	9	12	13
31	12	15	16
32	6	9	10
33	7.50	11	12
34	15	18	19
35	9	12	13
36	6	9	10
37	9	12	13
38	12	15	16
39	15	18	19
40	12	15	16
41	15	18	19
42	15	18	19
43	13.50	15	16
44	15	18	19
45	17	20	21
46	6	9	10
47	9	12	13
47	12	15	16
48	9	12	13
49	12	15	16
50	9	12	13
51	9	12	13
52	12	15	16
53	9	12	13
54	6	9	10
55	hauteurs maximales conformes à l'existant	hauteurs maximales conformes à l'existant	hauteurs maximales conformes à l'existant
56	12	15	16
57	3	3	4
espace public	non réglementé	non réglementé	non réglementé

3. En outre, en zone UAb, en tous points du faitage les hauteurs ne peuvent excéder les dispositions ci-après :

<i>îlots de la zone UAb</i>	<i>hauteur maxi rue Renan</i>	<i>hauteur maxi Esplanade de la Douane</i>
3	11 m	15 m
4	11 m	13 m
5	11 m	11 m
6	6 m	13 m
7	6 m	11 m
8	11 m	11 m
9	11 m	12.50 m
10	12 m	12.50 m

Les hauteurs prévues rue E. Renan s'appliquent dans une bande de 10 m à compter de la limite de l'emprise de la voie. Au-delà, il sera fait référence à la hauteur prévue pour l'esplanade de la Douane.

En dehors de ces îlots, la hauteur maximale des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

<i>Zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>sommet acrotère</i>	<i>faîtage**</i>
UAa	9.00 m	12.50 m	13.50 m
UAb	8.00 m	12.00 m	13.00 m
UAc	9.00 m	12.00 m	13.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

- En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.
- Les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable..., ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteur maximales.
- Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, culturels ou culturels accueillant du public devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.

7. Règle particulière au secteur du Site Patrimonial Remarquable :

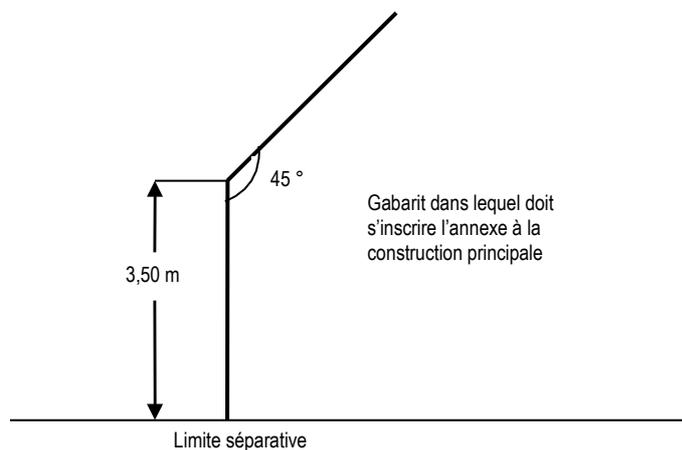
Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës, conformément aux règles générales définies dans les secteurs correspondant du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

8. Annexes :

Lorsque les annexes séparées de la construction principale sont implantées sur la limite séparative, elles doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45°.

La hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale, sera de 5,50 m pour celles présentant des toitures à 2 ou 1 pente et de 3,50 m pour celles présentant des toitures terrasses.



Article UA10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

- a- 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.
- b- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
- c- L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.
- d- Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :
 - dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

En conséquence,

2. Volumétries :

- a- L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- b- Pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures de façade et de toiture.
- c- Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local (simplicité et hiérarchie des volumes).
Celles d'expression contemporaine répondront à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.
- d- Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

3. Toitures :

A- Corps principal de la construction :

a- Les toitures des constructions d'expression traditionnelle, devront présenter deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°).

b- Pour les constructions d'expression contemporaine (constructions neuves ou extension de constructions existantes) et à condition que celles-ci s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel, sont autorisées :

- les toitures terrasses,
- les toitures de plus de 2 pentes à condition qu'elles présentent un faîtage.

c- Les autres types de toitures ne sont pas autorisés, hormis les toitures mono-pentes pour les annexes accolées ou non au corps de la construction principale et les extensions (voir ci-dessous).

B- Constructions annexes :

Les annexes accolées ou non au corps principal de la construction peuvent présenter :

- des toitures deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°),
- des toitures mono-pentes et des toitures terrasses. Dans ces deux cas et quand l'annexe est accolée à la construction principale, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser la sablière ou l'acrotère de la construction principale.
- tout autre type de toiture est interdit.

C- Fenêtres de toit :

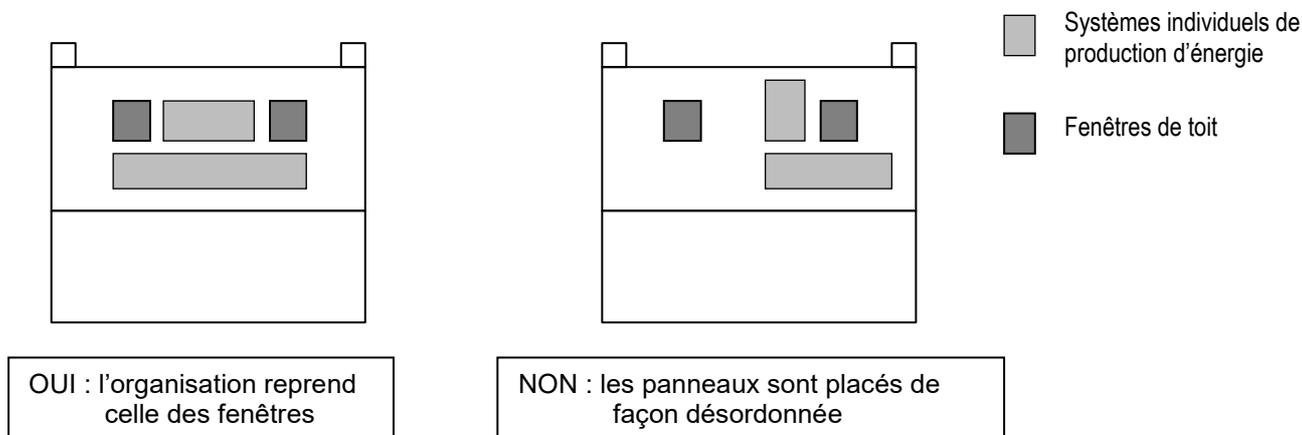
a- Les ouvertures de toiture devront présenter une intégration architecturale soignée et en rapport avec la construction.

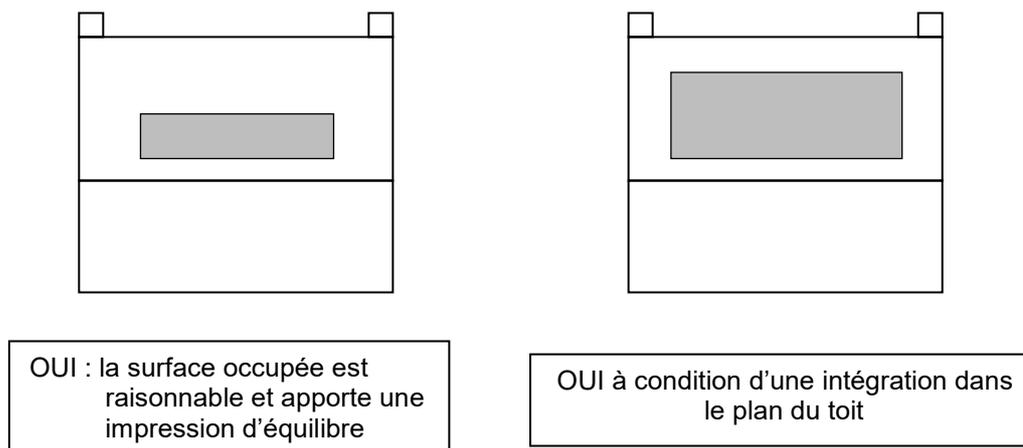
b- Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.

c- Les volets roulants seront posés à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité technique, des lambrequins seront installés pour dissimuler les coffres.

E- Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :





b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.

c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...

4. Façades :

a- 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. Voir en annexe l'étude de coloration pour le ravalement des façades.

b- Afin de valoriser les constructions et en référence à la spécificité de la commune, sur le territoire de laquelle est extrait le granit rose, les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays (granit rose mais également, granit gris, schiste,...) ou dans un matériau présentant un aspect pierres du pays.

Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la façade orientée sur l'espace public. Si plusieurs façades sont visibles depuis l'espace public, seule une façade sera concernée par la présente règle.

Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public. Dans ce cas, le pourcentage pourra être porté jusqu'à 100 %.

Pour les constructions conçues en bois ou pour les constructions entièrement recouvertes d'un bardage, suite à une isolation par l'extérieur, les éléments en pierres de pays ou en ayant l'aspect pourront être externes au corps principal de la construction (murs, annexes,...).

5. Clôtures et murs :

A- La clôture assure la transition entre l'espace public et l'espace privé et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux et des couleurs,
- en évitant les formes trop opaques,
- en recherchant la simplicité des formes et des volumes,
- en tenant compte du bâti implanté sur la parcelle, des clôtures adjacentes et du site environnant.

B- Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, ... , doivent être intégrés à la clôture.

C- Les matériaux ayant l'aspect du béton et l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

D- Hauteur des clôtures :

Des adaptations mineures de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

a- en limite de voie ou place :

Les clôtures situées en retrait de l'espace public mais visibles de l'espace public devront respecter les règles définies pour les clôtures implantées en limite de voie ou place.

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1,80 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou dans un matériau en ayant l'aspect ou composées d'un grillage, de couleur sombre, doublé d'une haie (voir annexe n°02 pour les essences interdites et recommandées),
- 1,80 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou horizontal, à claire voie, éventuellement doublé d'une haie (voir annexe n°02 pour les essences interdites et recommandées)
- 1,20 m lorsqu'elles sont réalisées en matériaux enduits.

Pour préserver le caractère traditionnel du paysage urbain et pour une bonne harmonie avec le bâti traditionnel, les clôtures et brise-vue ayant l'aspect du PVC seront évitées.

b- en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

c- Clôtures et murs de soutènement :

En cas de clôture surplombant un mur de soutènement d'une hauteur supérieur à 1,50 m, la hauteur maximale de la clôture sera d'1 m maximum quel que soit le type de clôture. Il sera préférable d'implanter la clôture en retrait du mur de soutènement.

d- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).

e- Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation.

f- Les éléments de barreaudage des clôtures ne devront en aucun cas être plus hauts que les piliers les soutenant.

g- La liaison entre la clôture sur voie et la clôture en limite séparative devra être traitée harmonieusement en termes de matériaux et de hauteurs.

h- Les portails devront présenter une harmonie avec la clôture aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

i- Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration préalable ou autorisation d'urbanisme devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays ou en matériaux en présentant l'aspect.

j- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

7. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée, ..., utilisant les mêmes matériaux que ceux utilisés en toiture sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

Article UA11 – AIRES DE STATIONNEMENT

1. **Le stationnement des véhicules motorisé doit correspondre aux besoins des constructions et installations** ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les nouveaux logements (construction neuve, extension créant un nouveau logement ou changement de destination) constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement
- pour les hôtels (construction neuve, extension ou changement de destination): deux places de stationnement pour trois chambres.

Pour les établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme, qu'elle porte sur une construction neuve, une extension d'une construction existante ou un changement de destination pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire pourra être exempté de cette obligation.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

2. **Obligations de stationnement des cycles non motorisés :**

▪ **Constructions destinées à l'habitation**

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre **5 et 15 logements** : **1 m²** par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à **5 m²**,
- Entre **15 et 50 logements** : **0,75 m²** par logement créé,
- Au-delà de **50 logements** : **0,50 m²** par logement créé.

▪ **Autres constructions**

Une surface minimale de 5 m² doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UA12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°02 du présent règlement.

2. Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable devra tenir compte des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.
5. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

Article UA13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UA14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE UB

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Ces zones correspondent à des espaces urbains moyennement denses où les constructions sont édifiées, pour la plupart, en ordre continu.

Les zones de types UB comprennent les zones UBa. Celles-ci sont soumises aux mêmes règles à l'exception des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions.

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres.

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

Article UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UB les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, ainsi que :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les constructions ou installations industrielles.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. Les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
8. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
9. Les parcs photovoltaïques au sol.
10. **Au sein des « périmètres de centralité renforcée », au rez-de-chaussée des immeubles, le changement de destination d'un local commercial en habitation est interdit.**

Article UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage : - d'habitation,
- d'hébergement hôtelier,
- d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, cultuels, ...),
- de commerce et d'artisanat,
- de bureaux et services,
- de stationnement de véhicules.
2. Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² d'emprise au sol et les locaux techniques liées aux constructions précitées.
3. La création de sous-sol aux immeubles à condition que cela n'impacte pas la circulation des eaux souterraines.
4. **Sont admis les commerces et les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
5. **Au sein des « périmètres de centralité renforcée », dans les cas de création d'un immeuble de logements collectifs, il peut être imposé de créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée.**
6. **Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute nouvelle construction à usage de logement individuel** située sur une unité foncière de plus de 1 500 m², devra consommer une surface maximale de 700 m² de cette unité foncière par logement.

Une surface supérieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière,...

Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :

- Prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.
- Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.
- Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.

7. Les clôtures.

8. Les aires de jeux, de sports et de stationnement.

9. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

10. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

11. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UB3 - DESSERTE ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Pour les activités industrielles ou artisanales, un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif sera imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eau usées.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une mesure compensatoire devra être mise en place pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement devra être réalisée.

Les règles inscrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UB5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé.

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Règle générale :

1. Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre 0 et 7 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places. En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de l'emprise, la continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur respectant les règles détaillées à l'article UB10.
2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :
 - pour les installations et ouvrages de faible importance d'intérêt collectif (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, ...) qui pourront être implantés à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place,
 - pour les extensions des constructions existantes, dans ce cas, l'extension devra être réalisée suivant le même alignement que la construction existante,
 - pour les annexes aux constructions existantes qui pourront être implantées à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place.
 - pour préserver un ensemble végétal de caractère (EBC, Haie ou talus identifiés au titre de la loi Paysage – article L151-23 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, la construction devra être implantée à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place.
3. Lorsque la façade sur rue est bâtie, l'implantation d'une construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, la construction sera :
 - soit accolée à la construction existante,
 - soit distante de cette construction de 2 m minimum.

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Zones UB :

Dans la bande des 15 m à compter de l'alignement des voies ou places, la construction doit s'implanter sur une des limites séparatives.

Au-delà, soit la construction s'implante sur une limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

La continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur respectant les règles détaillées à l'article UB10.

2. Zone UBa :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Cependant, les extensions des constructions existantes et les annexes qui ne respectent pas la règle ci dessus, peuvent joindre la limite séparative.

La continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur en pierres maçonnées respectant les règles détaillées à l'article UB10.

Article UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UB8 - EMPRISE AU SOL

1. en zones UB :

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :

- unité foncière de moins de 250 m² : 80 %
- unité foncière de 250 m² et plus : 70 %

2. en zone UBa

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 60%.

Article UB9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

<i>Zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>sommet acrotère</i>	<i>faîtage**</i>
UB	8.00 m	12.00 m	13.00 m
UBa	9.00 m	12.50 m	13.50 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.
3. Les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable,... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.
4. Les constructions pour équipements sportifs, scolaires ou culturels accueillant du public devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.
5. Dans la zone UBa, ces dispositions ne concernent pas les éléments architecturaux ponctuels : tourelles, balcons...

6. Règle particulière :

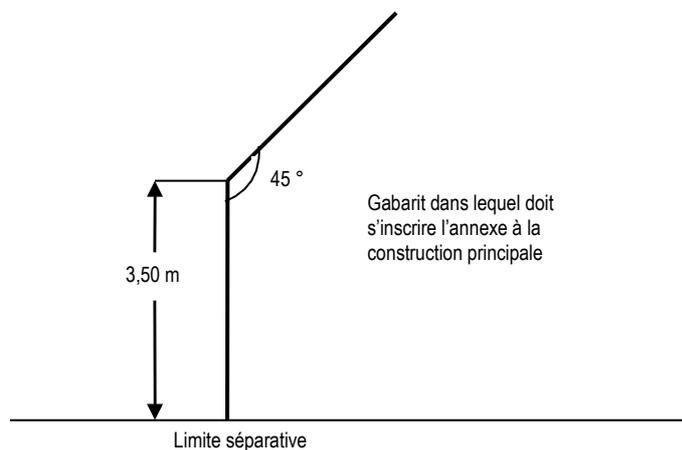
Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës, selon les règles générales définies dans les secteurs correspondant du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

7. Annexes :

Lorsque les annexes séparées de la construction principale sont implantées sur la limite séparative, elles doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45°.

La hauteur maximale des annexes sera de 4,50 m pour celles présentant des toitures à 2 ou 1 pente et de 3,50 m pour celles présentant des toitures terrasses.



Article UB10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

- a- 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.
- b- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
- c- L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.
- d- Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :
 - dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

En conséquence,

2. Volumétries :

- a- L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- b- Pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures de façade et de toiture.
- c- Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local (simplicité et hiérarchie des volumes).
Celles d'expression contemporaine répondront à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.
- d- Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

3. Toitures :

A- Corps principal de la construction :

- a- Les toitures des constructions d'expression traditionnelle, devront présenter deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°).
- b- Pour les constructions d'expression contemporaine (constructions neuves ou extension de constructions existantes) et à condition que celles-ci s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel, sont autorisées :
 - les toitures terrasses,
 - les toitures de plus de 2 pentes à condition qu'elles présentent un faîtage.
- c- Les autres types de toitures ne sont pas autorisés, hormis les toitures mono-pentes pour les annexes accolées ou non au corps de la construction principale et les extensions (voir ci-dessous).

B- Constructions annexes :

Les annexes accolées ou non au corps principal de la construction peuvent présenter :

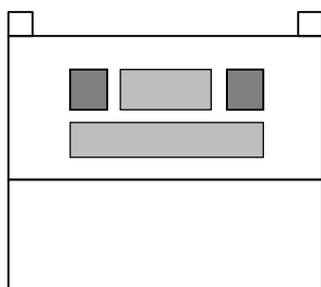
- des toitures deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°),
- des toitures mono-pentes et des toitures terrasses. Dans ces deux cas et quand l'annexe est accolée à la construction principale, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser la sablière ou l'acrotère de la construction principale.
- tout autre type de toiture est interdit.

C- Fenêtres de toit :

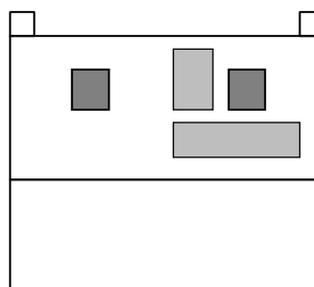
- a- Les ouvertures de toiture devront présenter une intégration architecturale soignée et en rapport avec la construction.
- b- Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.
- c- Les volets roulants seront posés à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité technique, des lambrequins seront installés pour dissimuler les coffres.

D- Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

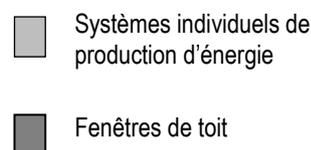
- a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :

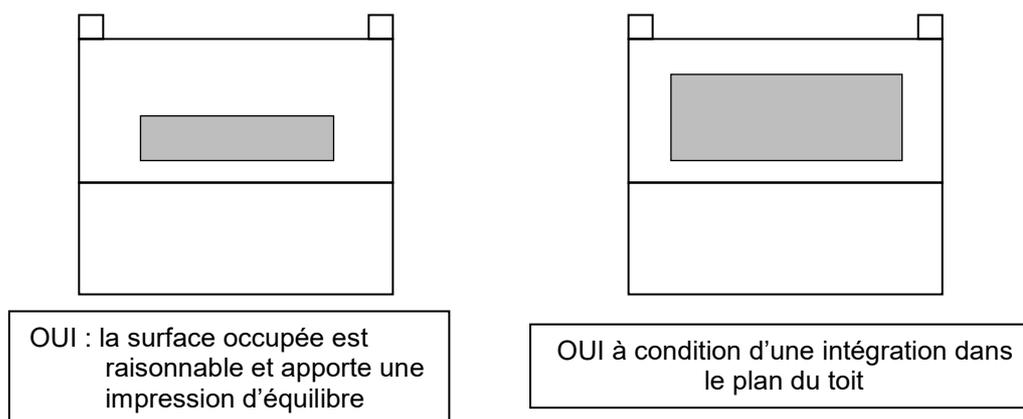


OUI : l'organisation reprend celle des fenêtres



NON : les panneaux sont placés de façon désordonnée





b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.

c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...

4. Façades :

a- 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. Voir en annexe l'étude de coloration pour le ravalement des façades.

b- Afin de valoriser les constructions et en référence à la spécificité de la commune, sur le territoire de laquelle est extrait le granit rose, les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays (granit rose mais également, granit gris, schiste,...) ou dans un matériau en ayant l'aspect.

Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la façade-principale du bâtiment.

Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public. Dans ce cas, le pourcentage pourra être porté jusqu'à 100 %.

Dans le cas de constructions conçues en bois ou entièrement recouvertes d'un bardage, les éléments en pierres de pays pourront être externes au corps principal de la construction.

5. Clôtures et murs :

A- La clôture assure la transition entre l'espace public et l'espace privé et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux et des couleurs,
- en évitant les formes trop opaques,
- en recherchant la simplicité des formes et des volumes,
- en tenant compte du bâti implanté sur la parcelle, des clôtures adjacentes et du site environnant.

B- Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, etc... doivent être intégrés à la clôture.

C- Les plaques ayant l'aspect du béton et l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

D- Hauteur des clôtures :

Des adaptations mineures de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

a- en limite de voie ou place :

Les clôtures situées en retrait de l'espace public mais visibles de l'espace public devront respecter les règles définies pour les clôtures implantées en limite de voie ou place.

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou dans un matériau en ayant l'aspect,
- 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie ou d'un barreaudage vertical ou horizontal, à clairevoie,
- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en matériaux enduits,
- 1,60 m pour un grillage, de couleur sombre, doublé d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées)

Pour préserver le caractère traditionnel du paysage urbain et pour une bonne harmonie avec le bâti traditionnel, les clôtures et brise-vue ayant l'aspect du PVC seront évitées.

b- en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

c- Clôtures et murs de soutènement :

En cas de clôture surplombant un mur de soutènement d'une hauteur supérieur à 1,50 m, la hauteur maximale de la clôture sera d'1 mètre quel que soit le type de clôture. Il sera préférable d'implanter la clôture en retrait du mur de soutènement.

d- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

e- Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation.

f- Les éléments de barreaudage des clôtures ne devront en aucun cas être plus hauts que les piliers les soutenant.

g- La liaison entre la clôture sur voie et la clôture en limite séparative devra être traitée harmonieusement en termes de matériaux et de hauteurs.

h- Les portails devront présenter une harmonie avec la clôture aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

i- Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration préalable ou autorisation d'urbanisme devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays ou en matériaux en présentant l'aspect.

j- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

7. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée, ..., utilisant les mêmes matériaux que ceux utilisés en toiture sont interdits.
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UB11 – AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisé doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les **nouveaux logements (construction neuve, extension créant un nouveau logement ou changement de destination)** constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement

- pour les hôtels **(construction neuve, extension ou changement de destination)**: deux places de stationnement pour trois chambres.

Pour les établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme, **qu'elle porte sur une construction neuve, une extension d'une construction existante ou un changement de destination** pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire pourra être exempté de cette obligation.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

2. Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

▪ **Constructions destinées à l'habitation**

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- entre **5 et 15 logements** : **1 m²** par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à **5 m²**,
- entre **15 et 50 logements** : **0,75 m²** par logement créé,
- au-delà de **50 logements** : **0,50 m²** par logement créé.

▪ **Autres constructions**

Une surface minimale de 5 m² doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UB12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées

détaillée en annexe n°2 du présent règlement.

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il sera imposé un arbre pour 5 places de stationnement aménagées.

3. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
4. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme
5. Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable devra tenir compte des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.
6. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).
7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

Article UB13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UB14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE UC

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Ces zones correspondent à des espaces urbains dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif groupé ou isolé ; les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu.

Les zones de types UC comprennent les zones UCa et UCb. Elles sont soumises aux mêmes règles à l'exception des dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions et aux possibilités d'extension autorisées.

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres.

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UC les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, ainsi que :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les constructions ou installations industrielles.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. La création de camping, parc résidentiel de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
8. Les discothèques et bars de nuit.
9. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
10. Les parcs photovoltaïques au sol.
11. **Au sein des « périmètres de centralité renforcée »**, au rez-de-chaussée des immeubles, le changement de destination d'un local commercial en habitation est interdit.

Article UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis en zone UC et UCa sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage : -d'habitation
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, culturels,...),
 - d'artisanat,
 - de commerce, bureaux et services,
 - de stationnement de véhicules.
2. Les annexes séparées de la construction principale d'une superficie maximale de 30 m² d'emprise au sol, dans la limite de 2 annexes séparées par construction principale et les locaux techniques liées aux constructions précitées.
3. La création de sous-sol aux immeubles à condition que cela n'impacte pas la circulation des eaux souterraines.
4. **Sont admis les commerces et les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
5. **Au sein des « périmètres de centralité renforcée »**, dans les cas de création d'un immeuble de logements collectifs, il peut être imposé de créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée.

6. **Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute nouvelle construction à usage de logement individuel** située sur une unité foncière de plus de 1 500 m², devra consommer une surface maximale de 700 m² de cette unité foncière par logement. Une surface supérieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière,...

Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :

- Prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.
 - Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.
 - Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.
7. Les clôtures.
8. Les aires de jeux, de sports et de stationnement.
9. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation
10. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
11. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

B - Sont admis en zone UCb, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol pour chacune des constructions existantes (habitation existante ou annexe existante).
2. La construction d'annexes liées à une habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. Cette construction devra être accolée soit à la construction principale soit à des annexes existantes, dans la limite de deux annexes et dans la limite de 30 m² de surface de plancher maximum cumulée.
3. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).
4. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UC3 - DESSERTE ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. Pour les activités industrielles (ou artisanales), un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif sera imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eaux usées s'il existe.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une mesure compensatoire devra être mise en place pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement devra être réalisée.

Les règles inscrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UC5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit suivant un recul compris entre 0 m minimum et 7 m maximum de la limite de l'emprise publique. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, cette règle ne concerne qu'une seule des voies.
 - soit en fond de parcelle. Dans ce cas, le recul par rapport à la limite du fond de parcelle sera de la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 1,90 m et un maximum de 7 m.
3. Toutefois, un recul différent pourra être admis pour que l'implantation nouvelle s'effectue en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes et la topographie du site.
Dans ce cas, la construction devra être réalisée suivant le même alignement que les constructions existantes sur la ou les parcelles voisines.
4. Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les extensions des constructions existantes non implantées suivant la règle indiquée au UC5-2. Dans ce cas, l'extension doit être implantée suivant le même alignement que la construction faisant l'objet de l'extension.

Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Soit la construction s'implante sur une limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Article UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UC8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :

- UC : 70 %
- UCa : 50 %
- UCb : 30 %

Article UC9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	sommet acrotère	faîtage**
UC, UCa et UCb	6,00 m	6,50 m	9,50 m
annexes	2,50 m	3,50 m	4,50 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.
3. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable...ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.
4. Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, culturels ou culturels accueillant du public devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.
5. Dans les zones UCa et UCb, les éléments architecturaux ponctuels : tourelles, balcons, ... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.

6. Règle particulière :

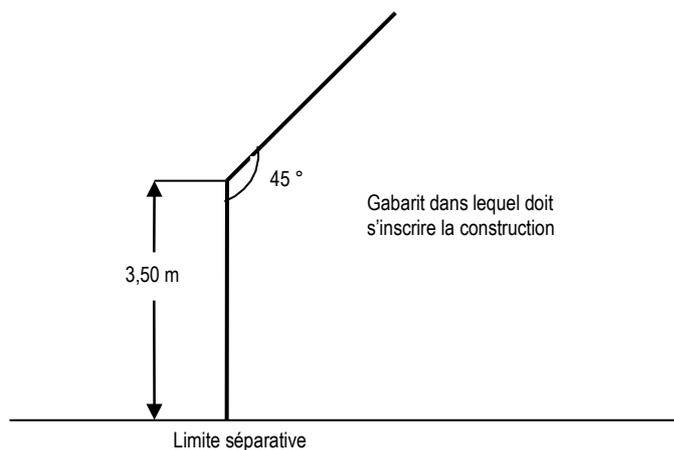
Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës.

Dans ce cas, la hauteur à l'égout et au faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

7. Annexes :

Lorsque les annexes séparées de la construction principale sont implantées sur la limite séparative, elles doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45°.

La hauteur maximale des annexes sera de 4,50 m pour celles présentant des toitures à 2 ou 1 pente et de 3,50 m pour celles présentant des toitures terrasses.



Article UC10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

- a- 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.
- b- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
- c- L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.
- d- Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :
 - dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

En conséquence,

2. Volumétries

- a- L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- b- Pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures de façade et de toiture.
- c- Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local (simplicité et hiérarchie des volumes). Celles d'expression contemporaine répondront à un souci de simplicité et de clarté.
- d- Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

3. Toitures :

A- Corps principal de la construction :

- a- Les toitures des constructions d'expression traditionnelle, devront présenter deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°).
- b- Pour les constructions d'expression contemporaine (constructions neuves ou extension de constructions existantes) et à condition que celles-ci s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel, sont autorisées :
 - les toitures terrasses,
 - les toitures de plus de 2 pentes à condition qu'elles présentent un faîtage.
- c- Les autres types de toitures ne sont pas autorisés, hormis les toitures mono-pentes pour les annexes accolées ou non au corps de la construction principale (voir ci-dessous) et les extensions.

B- Constructions annexes :

Les annexes accolées ou non au corps principal de la construction peuvent présenter :

- des toitures deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°),
- des toitures mono-pentes et des toitures terrasses. Dans ces deux cas et quand l'annexe est accolée à la construction principale, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser la sablière ou l'acrotère de la construction principale.
- tout autre type de toiture est interdit.

C- Matériaux de toiture :

Afin de favoriser une meilleure intégration dans l'environnement naturel et bâti les matériaux suivants ou ceux ayant le même l'aspect seront privilégiés :

Constructions traditionnelles :

- ardoises naturelles,
- tuiles en terre cuite pour les petits volumes.

Constructions contemporaines :

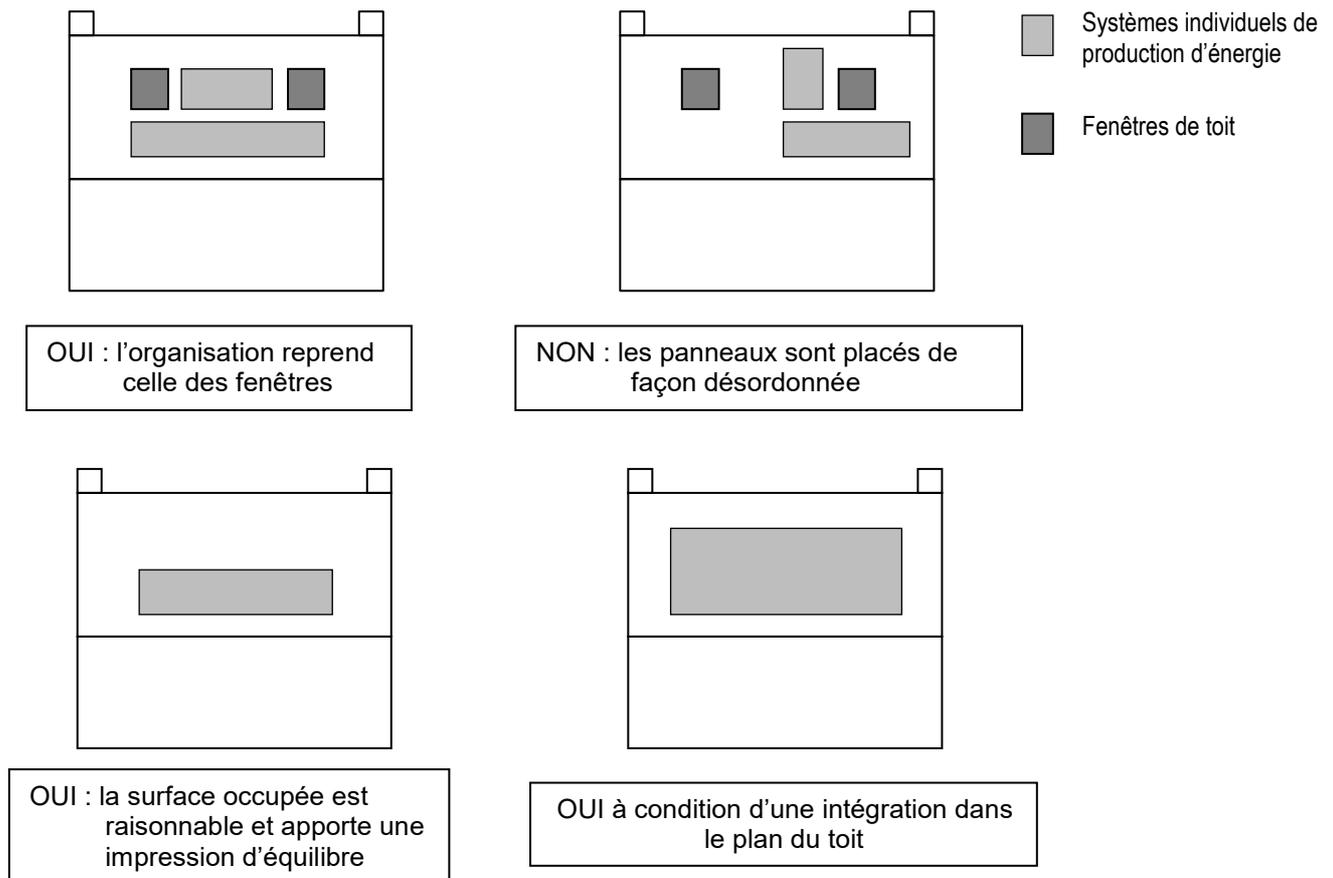
- ardoises naturelles,
- toitures végétalisées,
- métal : acier, zinc, cuivre,
- bois.

D- Fenêtres de toit :

- a- Les ouvertures de toiture devront présenter une intégration architecturale soignée et en rapport avec la construction.
- b- Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.
- c- Les volets roulants seront posés à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité technique, des lambrequins seront installés pour dissimuler les coffres.

E- Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

- a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :



b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.

c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...

4. Façades :

a- 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.

b- Afin de valoriser les constructions et en référence à la spécificité de la commune, sur le territoire de laquelle est extrait le granit rose, les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays (granit rose mais également, granit gris, schiste,...) ou dans un matériau en ayant l'aspect.

Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la façade principale du bâtiment.

Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public. Dans ce cas, le pourcentage pourra être porté jusqu'à 100 %.

Dans le cas de constructions conçues en bois ou entièrement recouvertes d'un bardage les éléments en pierres de pays pourront être externes au corps principal de la construction (soubassement, murets,...).

5. Clôtures et murs :

A- La clôture assure la transition entre l'espace public et l'espace privé et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux ou des couleurs,
- en évitant les formes trop opaques,
- en recherchant la simplicité des formes et des volumes,
- en tenant compte du bâti implanté sur la parcelle, des clôtures adjacentes et du site environnant.

B- Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés à la clôture.

C- Les plaques ayant l'aspect du béton et l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

D- Hauteur des clôtures :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des adaptations mineures de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

a- en limite de voie ou place :

Les clôtures situées en retrait de l'espace public mais visibles de l'espace public devront respecter les règles définies pour les clôtures implantées en limite de voie ou place.

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays, ou dans un matériau en ayant l'aspect, ou en matériaux enduits,
- 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées) ou d'un barreaudage vertical ou horizontal, à claire voie,
- 1,60 m pour un grillage, de couleur sombre, doublé d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées),
- 2 m pour un talus planté (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées). Si une bâche est nécessaire, il faudra privilégier une bâche naturelle,
- 1,60 m lorsqu'elles sont réalisées avec d'autres matériaux que ceux énumérés ci-avant.

Pour préserver le caractère traditionnel du paysage urbain et pour une bonne harmonie avec le bâti traditionnel les clôtures et brise-vue ayant l'aspect du PVC seront évitées.

b- en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

c- Clôtures et murs de soutènement :

En cas de clôture surplombant un mur de soutènement d'une hauteur supérieur à 1,50 m, la hauteur maximale de la clôture sera d'1 m maximum quel que soit le type de clôture. Il sera préférable d'implanter la clôture en retrait du mur de soutènement.

d- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

e- Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation, à condition d'utiliser le même type de matériau.

f- Les éléments de barreaudage des clôtures ne devront en aucun cas être plus hauts que les piliers les soutenant.

- g- La liaison entre la clôture sur voie et la clôture en limite séparative devra être traitée harmonieusement en termes de matériaux et de hauteurs.
 - h- Les portails devront présenter une harmonie avec la clôture adjacente, aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.
 - i- Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration préalable ou autorisation d'urbanisme devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays ou en matériaux en présentant l'aspect.
 - j- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.
6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.
 7. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée, ..., utilisant les mêmes matériaux que ceux utilisés en toiture sont interdits.
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
 8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UC11 – AIRES DE STATIONNEMENT

1. **Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations** ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement ;
- pour les hôtels : deux places de stationnement pour trois chambres.

Pour les établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

2. **Obligations de stationnement des cycles non motorisés** :

▪ **Constructions destinées à l'habitation**

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- entre **5 et 15 logements** : **1 m²** par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à **5m²**,
- entre **15 et 50 logements** : **0,75 m²** par logement créé,
- au-delà de **50 logements** : **0,50 m²** par logement créé.

▪ **Autres constructions**

Une surface minimale de 5 m² doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UC12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°2 du présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il sera imposé un arbre pour 5 places de stationnement aménagées.
3. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
4. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable devra tenir compte des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.
6. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).
7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

Article UC13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UC14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE UD

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Ces zones correspondent à des espaces urbains dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu. L'environnement naturel, qui caractérise ces zones, impose des prescriptions spécifiques : hauteurs maximales, occupations des sols...

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres.

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

Article UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UD les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, ainsi que :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les constructions ou installations industrielles.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. La création de camping, parc résidentiel de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
8. Les discothèques et bars de nuit.
9. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
10. Les parcs photovoltaïques au sol.

Article UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, culturels...),
 - d'artisanat,
 - de bureaux et services,
 - de stationnement de véhicules.
2. **Sont admis les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
3. Les annexes séparées d'une superficie maximale de 30 m² d'emprise au sol, dans la limite de 2 annexes séparées par construction principale et les locaux techniques liées aux constructions précitées.
4. **Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute nouvelle construction à usage de logement individuel** située sur une unité foncière de plus de 1 500 m², devra consommer une surface maximale de 700 m² de cette unité foncière par logement. Une surface supérieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière,...

Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :

- Prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.

- Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.
- Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.

5. Les clôtures.

6. Les aires de jeux, de sports et de stationnement.

7. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

8. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

9. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UD3 - DESSERTE ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

5. La création d'accès nouveaux sur la RD 6 est limitée.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur route départementale 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, apprécié notamment au vu de leurs positions, de leurs

configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux pluviales, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé, au-delà du strict alignement de la route départementale, par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Article UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Pour les activités industrielles ou artisanales, un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif sera imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une mesure compensatoire devra être mise en place pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement devra être réalisée.

Les règles inscrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UD5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit suivant un recul compris entre 0 et 7 m de la limite de l'emprise publique. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, cette règle ne concerne qu'une seule des voies.
 - soit en fond de parcelle. Dans ce cas, le recul par rapport à la limite du fond de parcelle sera de la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 1,90 m et un maximum de 7 m.
3. Toutefois, un recul différent pourra être admis pour que l'implantation nouvelle s'effectue en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes et la topographie du site.
Dans ce cas, la construction devra être réalisée suivant le même alignement que les constructions existantes sur la ou les parcelles voisines.
4. Des mesures différentes peuvent également être admises en fonction de la configuration du terrain ou pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite (garage, ...). Elles devront alors être implantées à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place.
5. Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les extensions des constructions existantes non implantées suivant la règle indiquée à l'article UD5-2. Dans ce cas, l'extension doit être implantée suivant le même alignement que la construction faisant l'objet de l'extension.

Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Soit la construction s'implante sur une limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UD8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 40 %.

Article UD9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	sommet acrotère	faîtage**
UD	6,00 m	6,50 m	9,50 m
annexes	2,50 m	3,50 m	4,50 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.
3. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.
4. Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, cultuels ou culturels accueillant du public devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.

5. Règle particulière :

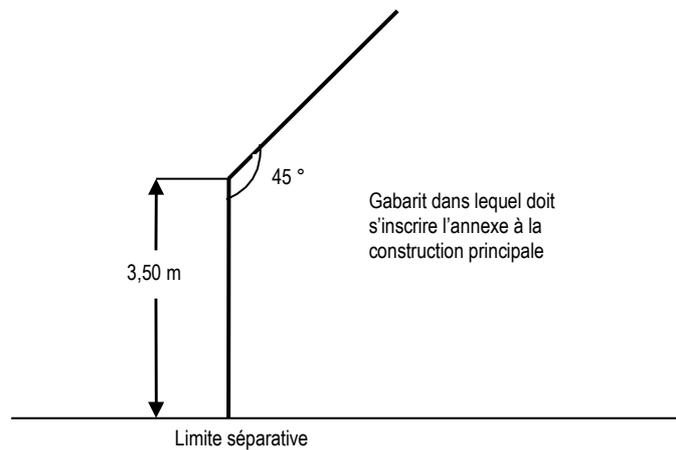
Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës.

Dans ce cas, la hauteur à l'égout et au faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

6. Annexes :

Lorsque les annexes séparées de la construction principale sont implantées sur la limite séparative, elles doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45°.

La hauteur maximale des annexes sera de 4,50 m pour celles présentant des toitures à 2 ou 1 pente et de 3,50 m pour celles présentant des toitures terrasses.



Article UD10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

a- 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.

b- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

c- L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

d- Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

En conséquence,

2. Volumétries :

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

b- Pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures de façade et de toiture.

c- Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local (simplicité et hiérarchie des volumes).

Celles d'expression contemporaine répondront à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

d- Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

3. Toitures :

A- Corps principal de la construction :

- a- Les toitures des constructions d'expression traditionnelle, devront présenter deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°).
- b- Pour les constructions d'expression contemporaine (constructions neuves ou extension de constructions existantes) et à condition que celles-ci s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel, sont autorisées :
 - les toitures terrasses,
 - les toitures de plus de 2 pentes à condition qu'elles présentent un faîtage.
- c- Les autres types de toitures ne sont pas autorisés, hormis les toitures mono-pentes pour les annexes accolées ou non au corps de la construction principale (voir ci-dessous) et les extensions.

B- Constructions annexes :

Les annexes accolées ou non au corps principal de la construction peuvent présenter :

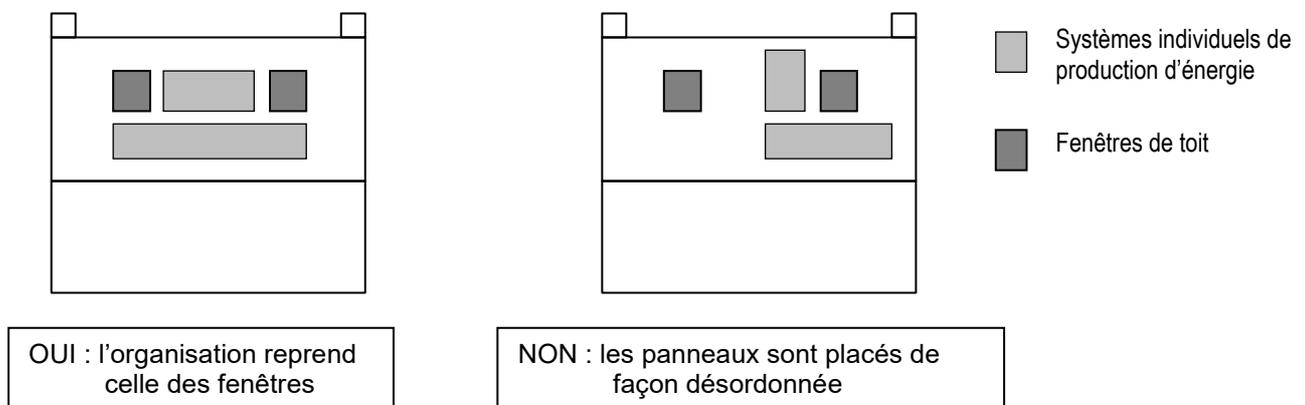
- des toitures deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°),
- des toitures mono-pentes et des toitures terrasses. Dans ces deux cas et quand l'annexe est accolée à la construction principale, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser la sablière ou l'acrotère de la construction principale.
- tout autre type de toiture est interdit.

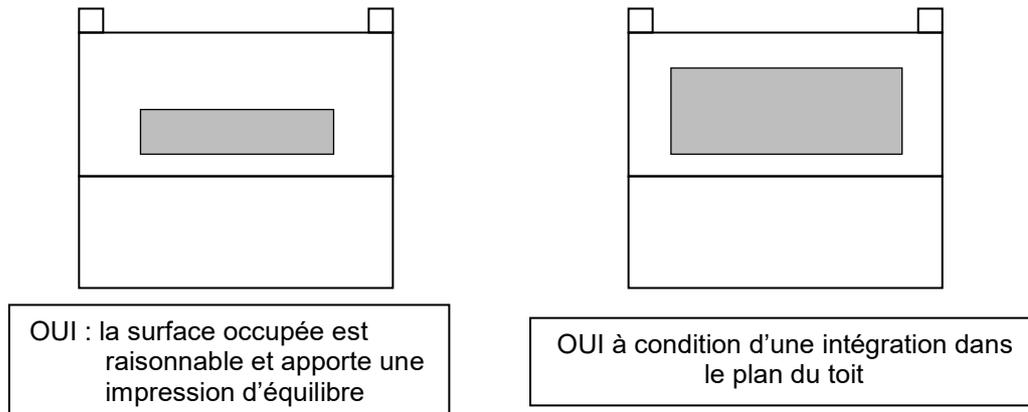
C- Fenêtres de toit :

- a- Les ouvertures de toiture devront présenter une intégration architecturale soignée et en rapport avec la construction.
- b- Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.
- c- Les volets roulants seront posés à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité technique, des lambrequins (bois, métal,...) seront installés pour dissimuler les coffres.

D- Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :





b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.

c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...

4. Façades :

a- 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.

b- Afin de valoriser les constructions et en référence à la spécificité de la commune, sur le territoire de laquelle est extrait le granit rose, les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays (granit rose mais également, granit gris, schiste,...) ou dans un matériau en ayant l'aspect.

Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la façade-principale du bâtiment.

Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public. Dans ce cas, le pourcentage pourra être porté jusqu'à 100 %.

Dans le cas de constructions conçues en bois ou entièrement recouvertes d'un bardage, les éléments en pierres de pays pourront être externes au corps principal de la construction.

5. Clôtures et murs :

A- La clôture assure la transition entre l'espace public et l'espace privé et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux ou des couleurs,
- en évitant les formes trop opaques,
- en recherchant la simplicité des formes et des volumes,
- en tenant compte du bâti implanté sur la parcelle, des clôtures adjacentes et du site environnant.

B- Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, ..., doivent être intégrés à la clôture.

C- Les plaques ayant l'aspect du béton et l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

D- Hauteur des clôtures :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des adaptations mineures de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

a- en limite de voie ou place :

Les clôtures situées en retrait de l'espace public mais visibles de l'espace public devront respecter les règles définies pour les clôtures implantées en limite de voie ou place.

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays, ou en matériaux en ayant l'aspect, ou en matériaux enduits,
- 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées) ou d'un barreaudage vertical ou horizontal, à claire voie,
- 1 m lorsqu'elles sont réalisées avec d'autres matériaux que ceux énumérés ci-avant,
- 1,60 m pour un grillage, de couleur sombre, doublé d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées),
- 2 m pour un talus planté (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées). Si une bâche est nécessaire, il faudra privilégier une bâche naturelle.

Pour préserver le caractère traditionnel du paysage urbain et pour une bonne harmonie avec le bâti traditionnel, les clôtures et brise-vue ayant l'aspect du PVC seront évitées.

b- en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

c- Clôtures et murs de soutènement :

En cas de clôture surplombant un mur de soutènement d'une hauteur supérieur à 1,50 m, la hauteur maximale de la clôture sera d'1 m maximum quel que soit le type de clôture. Il sera préférable d'implanter la clôture en retrait du mur de soutènement.

d- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).

e- Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation.

f- Les éléments de barreaudage des clôtures ne devront en aucun cas être plus hauts que les piliers les soutenant.

g- La liaison entre la clôture sur voie et la clôture en limite séparative devra être traitée harmonieusement en termes de matériaux et de hauteurs.

h- Les portails devront présenter une harmonie avec la clôture aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

i- Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration préalable ou autorisation d'urbanisme devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays ou en matériaux en présentant l'aspect.

j- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

7. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits.
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UD11 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement ;
- pour les hôtels : deux places de stationnement pour trois chambres.

Pour les établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

2. Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

▪ **Constructions destinées à l'habitation**

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre **5 et 15 logements** : **1 m²** par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à **5 m²**,
- Entre **15 et 50 logements** : **0,75 m²** par logement créé,
- Au-delà de **50 logements** : **0,50 m²** par logement créé.

▪ **Autres constructions**

Une surface minimale de 5 m² doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UD12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°2 du présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il sera imposé un arbre pour 5 places de stationnement aménagées.
3. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
4. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
5. Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable devra tenir compte des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.
6. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).
7. Si il n'est pas nécessaire de les aménager, les secteurs couverts de landes seront préservés.
8. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

Article UD13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UD14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE UN

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

La zone **UN** comprend les secteurs urbanisés de Randreus.

Elle couvre une zone dont le caractère dominant est l'habitat individuel. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu. L'environnement naturel fort, qui caractérise cette zone, impose des prescriptions spécifiques : hauteurs, occupations des sols...

Le PLU vise à y :

- Préserver le cadre paysager et environnemental,
- Permettre une évolution du bâti sans y autoriser de nouvelles constructions.

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres.

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

Article UN1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UN les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, ainsi que :

1. Les nouvelles constructions à usage principal d'habitation.
2. La création ou l'extension d'installations agricoles.
3. Les constructions ou installations industrielles.
4. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
5. Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
6. La création de camping, parc résidentiel de loisirs.
7. L'ouverture de toute mine ou carrière.
8. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
9. Les discothèques et bars de nuit.
10. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
11. Les parcs photovoltaïques au sol.

Article UN2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis, sous réserve qu'ils respectent, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages, ainsi que l'activité agricole et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. **Les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
3. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une bonne intégration dans le site (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement,...)
4. Les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment telle que prévu à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.
6. L'extension en continuité d'une habitation existante, sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code Rural et :
 - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m²,
 - de ne pas créer de logement supplémentaire,

- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
7. La construction d'annexes liées à une habitation existante, accolées soit à la construction principale soit à des annexes existantes, dans la limite de deux annexes et dans la limite de 50 m² de surface de plancher maximum cumulée.
 8. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation
 9. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
 10. Les aires naturelles de stationnement.
 11. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

Article UN3 - DESSERTE ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. La création d'accès nouveaux sur la RD 788 est limitée.
En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou à celle des personnes utilisant ces accès.
Le nombre des accès sur route départementale 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, apprécié notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux pluviales, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé, au-delà du strict alignement de la route départementale, par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Article UN4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Pour les activités industrielles ou artisanales, un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif sera imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une mesure compensatoire devra être mise en place pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement devra être réalisée.

Les règles inscrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UN5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit suivant un recul compris entre 0 et 7 m de la limite de l'emprise publique. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, cette règle ne concerne qu'une seule des voies.
 - soit en fond de parcelle. Dans ce cas, le recul par rapport à la limite du fond de parcelle sera de la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 1,90 m et un maximum de 7 m.
3. Toutefois, un recul différent pourra être admis pour que l'implantation nouvelle s'effectue en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes et la topographie du site.
Dans ce cas, la construction devra être réalisée suivant le même alignement que les constructions existantes sur la ou les parcelles voisines.
4. Des mesures différentes peuvent également être admises en fonction de la configuration du terrain ou pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite (garage, ...). Elles devront alors être implantées à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place.
5. Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les extensions des constructions existantes non implantées suivant la règle indiquée au UN5-2. Dans ce cas, l'extension doit être implantée suivant le même alignement que la construction faisant l'objet de l'extension.

Article UN6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Soit la construction s'implante sur une limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Article UN7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UN8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 40 %.

Article UN9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	sommet acrotère	faîtage**
UN	6,00 m	6,50 m	9,50 m
annexes	2,50 m	3,50 m	4,50 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

- En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.
- Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.
- Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, culturels ou culturels accueillant du public devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.

5. Règle particulière :

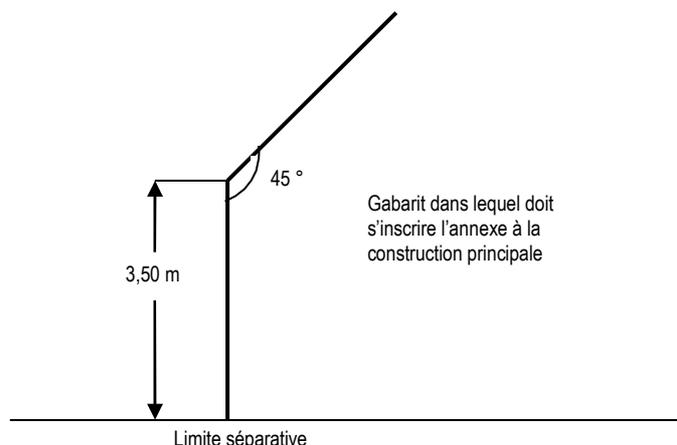
Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës.

Dans ce cas, la hauteur à l'égout et au faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

6. Annexes :

Lorsque les annexes séparées de la construction principale sont implantées sur la limite séparative, elles doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45°.

La hauteur maximale des annexes sera de 4,50 m pour celles présentant des toitures à 2 ou 1 pente et de 3,50 m pour celles présentant des toitures terrasses.



Article UN10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

a- 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.

b- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

c- L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

d- Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

En conséquence,

2. Volumétries :

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

b- Pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures de façade et de toiture.

c- Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local (simplicité et hiérarchie des volumes).
Celles d'expression contemporaine répondront à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

d- Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

3. Toitures :

A- Corps principal de la construction :

a- Les toitures des constructions d'expression traditionnelle, devront présenter deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°).

b- Pour les constructions d'expression contemporaine (constructions neuves ou extension de constructions existantes) et à condition que celles-ci s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel, sont autorisées :

- les toitures terrasses,
- les toitures de plus de 2 pentes à condition qu'elles présentent un faitage.

c- Les autres types de toitures ne sont pas autorisés, hormis les toitures mono-pentes pour les annexes accolées ou non au corps de la construction principale (voir ci-dessous) et les extensions.

B- Constructions annexes :

Les annexes accolées ou non au corps principal de la construction peuvent présenter :

- des toitures deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°),

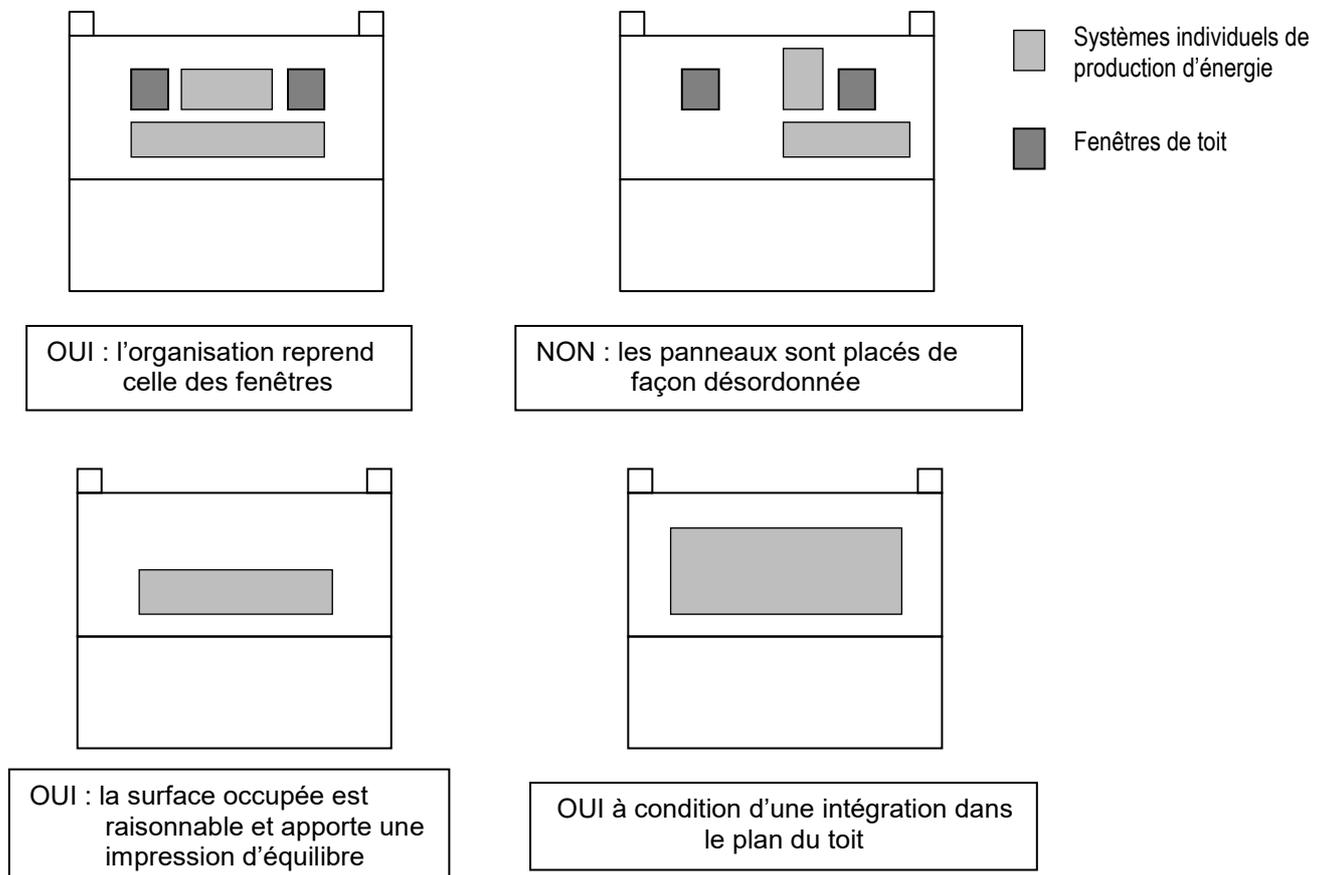
- des toitures mono-pentes et des toitures terrasses. Dans ces deux cas et quand l'annexe est accolée à la construction principale, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser la sablière ou l'acrotère de la construction principale.
- tout autre type de toiture est interdit.

C- Fenêtres de toit :

- b- Les ouvertures de toiture devront présenter une intégration architecturale soignée et en rapport avec la construction.
- b- Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.
- c- Les volets roulants seront posés à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité technique, des lambrequins (bois, métal,...) seront installés pour dissimuler les coffres.

D- Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

- a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :



- b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.

- c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...

4. Façades :

a- 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.

b- Afin de valoriser les constructions et en référence à la spécificité de la commune, sur le territoire de laquelle est extrait le granit rose, les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays (granit rose mais également, granit gris, schiste,...) ou dans un matériau en ayant l'aspect.

Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la façade-principale du bâtiment.

Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public. Dans ce cas, le pourcentage pourra être porté jusqu'à 100 %.

Dans le cas de constructions conçues en bois ou entièrement recouvertes d'un bardage, les éléments en pierres de pays pourront être externes au corps principal de la construction.

5. Clôtures et murs :

A- La clôture assure la transition entre l'espace public et l'espace privé et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux ou des couleurs,
- en évitant les formes trop opaques,
- en recherchant la simplicité des formes et des volumes,
- en tenant compte du bâti implanté sur la parcelle, des clôtures adjacentes et du site environnant.

B- Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, ..., doivent être intégrés à la clôture.

C- Les plaques ayant l'aspect du béton et l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

D- Hauteur des clôtures :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des adaptations mineures de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

a- en limite de voie ou place :

Les clôtures situées en retrait de l'espace public mais visibles de l'espace public devront respecter les règles définies pour les clôtures implantées en limite de voie ou place.

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays, ou en matériaux en ayant l'aspect, ou en matériaux enduits,
- 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées) ou d'un barreaudage vertical ou horizontal, à claire voie,
- 1 m lorsqu'elles sont réalisées avec d'autres matériaux que ceux énumérés ci-avant,
- 1,60 m pour un grillage, de couleur sombre, doublé d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées),
- 2 m pour un talus planté (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées). Si une bâche est nécessaire, il faudra privilégier une bâche naturelle.

Pour préserver le caractère traditionnel du paysage urbain et pour une bonne harmonie avec le bâti traditionnel, les clôtures et brise-vue ayant l'aspect du PVC seront évitées.

b- en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

c- Clôtures et murs de soutènement :

En cas de clôture surplombant un mur de soutènement d'une hauteur supérieur à 1,50 m, la hauteur maximale de la clôture sera d'1 m maximum quel que soit le type de clôture. Il sera préférable d'implanter la clôture en retrait du mur de soutènement.

d- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).

e- Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation.

f- Les éléments de barreaudage des clôtures ne devront en aucun cas être plus hauts que les piliers les soutenant.

g- La liaison entre la clôture sur voie et la clôture en limite séparative devra être traitée harmonieusement en termes de matériaux et de hauteurs.

h- Les portails devront présenter une harmonie avec la clôture aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

i- Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration préalable ou autorisation d'urbanisme devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays ou en matériaux en présentant l'aspect.

j- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

7. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits.
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UN11 – AIRES DE STATIONNEMENT

1. **Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations** ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement ;
- pour les hôtels : deux places de stationnement pour trois chambres.

Pour les établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

2. Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

▪ Constructions destinées à l'habitation

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre **5 et 15 logements** : **1 m²** par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à **5 m²**,
- Entre **15 et 50 logements** : **0,75 m²** par logement créé,
- Au-delà de **50 logements** : **0,50 m²** par logement créé.

▪ Autres constructions

Une surface minimale de 5 m² doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UN12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°2 du présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il sera imposé un arbre pour 5 places de stationnement aménagées.
3. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
4. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
5. Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable devra tenir compte des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.
6. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).
7. Si il n'est pas nécessaire de les aménager, les secteurs couverts de landes seront préservés.

8. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

Article UN13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UN14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

Cette zone correspond à des espaces urbains destinés à regrouper les établissements à caractère :

- sportif
- éducatif
- de loisirs
- d'accueil collectif des personnes
- culturel
- cultuel
- ...

Les zones de type se caractérisent par une urbanisation où les densités et les hauteurs sont hétérogènes.

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres.

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

Article UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone UE les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, ainsi que :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article **UE 2**.
2. La création ou l'extension d'installations agricoles.
3. Les activités industrielles et artisanales.
4. L'ouverture de toute mine ou carrière.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
6. Les discothèques et bars de nuit.
7. Le stationnement isolé des caravanes.
8. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
9. Les parcs photovoltaïques au sol.

Article UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers, définis aux articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

B - Sont admis en zone UE sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage : -éducatif,
 - sanitaire et social,
 - de sports,
 - de loisirs,
 - d'hébergement et d'accueil collectif des personnes.
 - de bureaux et services,

- entrepôt,
- culturel,
- culturel,
- de stationnement de véhicules.

2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.
3. **Les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
4. Les formes organisées d'accueil collectif des caravanes.
5. Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées.
6. Les clôtures.
7. Les aires de jeux, de sports et de stationnements.
8. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
9. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
10. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UE3 - DESSERTE ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. Pour les activités industrielles ou artisanales, un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif pourra être imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une mesure compensatoire devra être mise en place pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement devra être réalisée.

Les règles inscrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UE5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places.
3. Une implantation entre 0 et 5 m est autorisée lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. Dans ce cas, le recul minimum sera celui de la construction existante.
4. Des mesures différentes sont admises pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite (garage, ...).
Dans ce cas, les annexes peuvent être implantées entre 0 et 5 mètres.

Article UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Soit la construction s'implante sur une limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UE8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 70 %.

Article UE9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

<i>Zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>sommet acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
UE	9.00 m	10.00 m	14.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus, ...)

2. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

3. Les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable, ... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.

4. Règle particulière :

Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës.

Dans ce cas, la hauteur à l'égout et au faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UE10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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.
2. L'architecture des bâtiments sera simple et fonctionnelle. Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unicité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains et de leurs accès seront limités au strict nécessaire.
3. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :
 - dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Article UE11 – AIRES DE STATIONNEMENT

L'ensemble des aires de stationnement (livraison, personnel, visiteurs, véhicules de services,...) ainsi que les aires d'évolution nécessaires devront être réalisés en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

Une surface minimale de 5 m² doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UE12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°2 du présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il sera imposé un arbre pour 5 places de stationnement aménagées.
3. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
4. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
5. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).
6. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

Article UE13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UE14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

La zone UP est destinée à recevoir les installations, aménagements et constructions, de plaisance ou de pêche et activités compatibles avec celles-ci (commerce, accueil, restauration, ...).

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Le port et le bassin du Linkin,
- Les équipements portuaires de Trestraou (terre-plein le long de la plage et cale à l'Ouest de la plage)
- Le port de Ploumanac'h

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres.

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, et notamment :

1. Les parcs photovoltaïques au sol.
2. **Au sein des « périmètres de centralité renforcée »**, au rez-de-chaussée des immeubles, le changement de destination d'un local commercial en habitation est interdit.

ARTICLE UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Conformément à l'article L421-3, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.421-23
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la pêche maritime (halle à marée, criée, garage et ateliers de réparation de bateaux, dépôts de matériels et carburants...).
2. Les constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la navigation de plaisance, y compris les bâtiments d'accueil et d'hébergement.
3. Les constructions et installations nécessaires aux activités de services et d'animation des ports : restaurants, cafés, bars,...
4. Les ouvrages et aménagements de type portuaire : cales, jetées, quais, terre-plein, ...
5. Les constructions et installations indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardiens...).
6. La reconstruction après sinistre, modification ou extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans le secteur.
7. Les installations, aménagements et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation seront compatibles avec la vocation générale de la zone.

8. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
9. Les clôtures.
10. Les aires de jeux, de sports et de stationnements.
11. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
12. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
13. **Sont admis les commerces et les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
14. **Au sein des « périmètres de centralité renforcée »**, dans les cas de création d'un immeuble de logements collectifs, il peut être imposé de créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée.
15. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.
16. En outre pour la zone UP correspondant au port et au bassin du Linkin, qu'elles soient liées ou non aux activités de plaisance, sont admis les constructions et installations à usage de :
 - logement, d'hébergement,
 - commerces et activités de service sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement,
 - équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - bureaux et centre d'exposition.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UP3 - DESSERTE ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Pour les activités industrielles ou artisanales, un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif sera imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eau usées.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une mesure compensatoire devra être mise en place pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement devra être réalisée.

Les règles inscrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UP5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.
3. Une implantation entre 0 et 5 m est autorisée lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. Dans ce cas, le recul minimum sera celui de la construction existante.
4. Des mesures différentes sont admises pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite (garage, ...).
Dans ce cas, les annexes peuvent être implantées entre 0 et 5 mètres.

Article UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Article UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UP8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article UP9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera appréciée en fonction des nécessités et contraintes techniques et aussi en fonction de l'insertion desdites constructions dans le site.

Article UP10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer parfaitement au paysage et à l'environnement.
2. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :
 - dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.
3. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Article UP11 - AIRES DE STATIONNEMENT

L'ensemble des aires de stationnement (livraison, personnel, visiteurs, véhicules de services,...) ainsi que les aires d'évolution nécessaires devront être réalisés en dehors des voies publiques.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

Une surface minimale de 5 m² doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés. Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UP12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il sera imposé un arbre pour 5 places de stationnement aménagées.
2. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme
4. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles R421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).
Si il n'est pas nécessaire de les aménager, les secteurs couverts de landes seront préservés.

Article UP13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UP14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE UT

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Ces zones correspondent à des équipements de camping installés au sein des zones urbaines.

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres.

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

Article UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UT les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, ainsi que :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les constructions ou installations industrielles.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. L'ouverture de toute mine ou carrière.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
6. Les discothèques et bars de nuit.
7. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
8. Les parcs photovoltaïques au sol.

Article UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R.421-9 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R421-23.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-17 et R421-23).

B - Sont admis en zone UT sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage : - decamping,
 - de logement de fonction lié aux activités autorisées dans la zone,
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, culturels,...),
 - de commerce, bureaux et services,
 - de stationnement de véhicules.
2. **Les commerces et les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
3. Les clôtures.
4. Les aires de jeux et de sports.
5. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
7. La création de sous-sol aux immeubles à condition que cela n'impacte pas la circulation des eaux souterraines.
8. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

Article UT3 - DESSERTE ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. Pour les activités industrielles (ou artisanales), un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif sera imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eaux usées s'il existe.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une mesure compensatoire devra être mise en place pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement devra être réalisée.

Les règles inscrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UT5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul de 3 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.
3. Une implantation entre 0 et 3 m est autorisée lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. Dans ce cas, la construction sera implantée dans la continuité de la construction existante.
4. Des mesures différentes sont admises pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite (garage, ...).
Dans ce cas, les annexes peuvent être implantées entre 0 et 3 mètres.

Article UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Soit la construction est implanté sur la limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Article UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UT8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est de 70 %.

Article UT9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>sommet acrotère</i>	<i>faîtage**</i>
UT	6,00 m	6,50 m	9,50 m
annexes	2,50 m	3,50 m	4,50 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.
3. Les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.
4. Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, cultuels ou culturels accueillant du public devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.

5. Les éléments architecturaux ponctuels : tourelles, balcons, ... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.

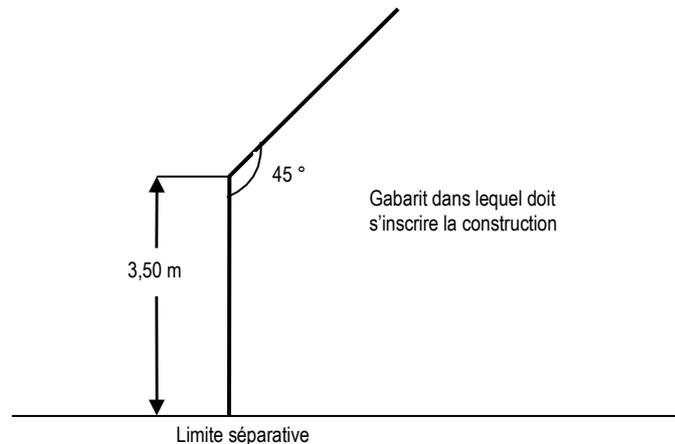
6. Règle particulière :

Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur à l'égout et au faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

7. Annexes :

Lorsque les annexes séparées de la construction principale sont implantées sur la limite séparative, elles doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45°.

La hauteur maximale des annexes sera de 4,50 m pour celles présentant des toitures à 2 ou 1 pente et de 3,50 m pour celles présentant des toitures terrasses.



Article UT10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

- a- 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.
- b- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
- c- L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.
- d- Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :
- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

En conséquence,

2. Volumétries

- a- L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- b- Pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures de façade et de toiture.
- c- Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local (simplicité et hiérarchie des volumes).
Celles d'expression contemporaine répondront à un souci de simplicité et de clarté.
- d- Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

3. Toitures :

A- Corps principal de la construction :

- a- Les toitures des constructions d'expression traditionnelle, devront présenter deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°).
- b- Pour les constructions d'expression contemporaine (constructions neuves ou extension de constructions existantes) et à condition que celles-ci s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel, sont autorisées :
 - les toitures terrasses,
 - les toitures de plus de 2 pentes à condition qu'elles présentent un faîtage.
- c- Les autres types de toitures ne sont pas autorisés, hormis les toitures mono-pentes pour les annexes et les extentions accolées ou non au corps de la construction principale (voir ci-dessous).

B- Constructions annexes :

Les annexes accolées ou non au corps principal de la construction peuvent présenter :

- des toitures deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°),
- des toitures mono-pentes et des toitures terrasses. Dans ces deux cas et quand l'annexe est accolée à la construction principale, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser la sablière ou l'acrotère de la construction principale.
- tout autre type de toiture est interdit.

C- Matériaux de toiture :

Afin de favoriser une meilleure intégration dans l'environnement naturel et bâti les matériaux suivants ou des matériaux ayant le même aspect seront privilégiés :

Constructions traditionnelles :

- ardoises naturelles,
- tuiles en terre cuite pour les petits volumes.

Constructions contemporaines :

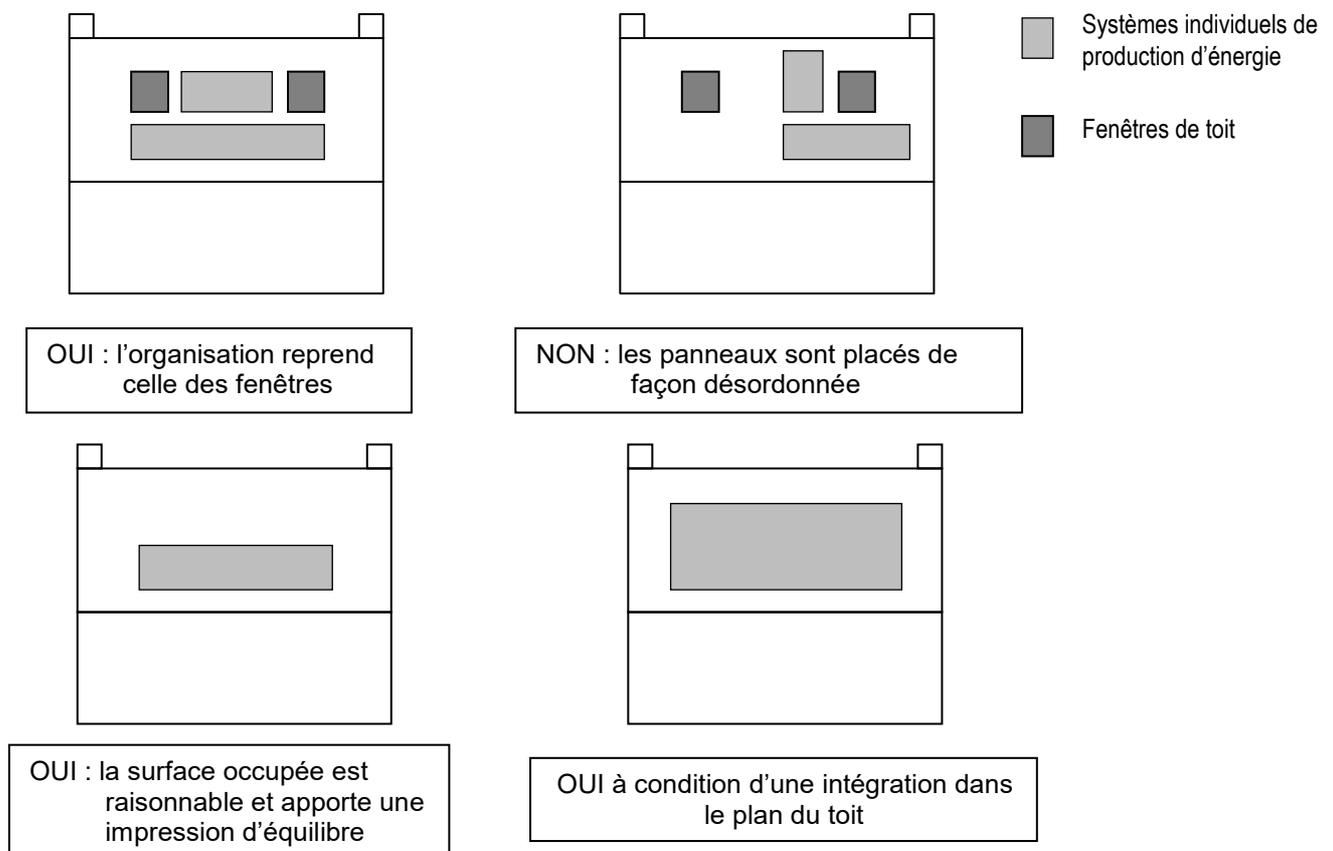
- ardoises naturelles,
- toitures végétalisées,
- métal : acier, zinc, cuivre,
- bois.

D- Fenêtres de toit :

- a- Les ouvertures de toiture devront présenter une intégration architecturale soignée et en rapport avec la construction.
- b- Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.
- c- Les volets roulants seront posés à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité technique, des lambrequins seront installés pour dissimuler les coffres.

E- Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

- a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :



- b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.

- c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...

4. Façades :

- a- 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.

- b- Afin de valoriser les constructions et en référence à la spécificité de la commune, sur le territoire de laquelle est extrait le granit rose, les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays (granit rose mais également, granit gris, schiste,...) ou dans un matériau en présentant l'aspect.

Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la façade principale du bâtiment.

Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public. Dans ce cas, le pourcentage pourra être porté jusqu'à 100 %.

Dans le cas de constructions conçues en bois ou entièrement recouvertes d'un bardage, les éléments en pierres de pays pourront être externes au corps principal de la construction (soubassement, murets,...).

5. Clôtures et murs :

A- La clôture assure la transition entre l'espace public et l'espace privé et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux ou des couleurs,
- en évitant les formes trop opaques,
- en recherchant la simplicité des formes et des volumes,
- en tenant compte du bâti implanté sur la parcelle, des clôtures adjacentes et du site environnant.

B- Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés à la clôture.

C- Les plaques ayant l'aspect du béton et l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

D- Hauteur des clôtures :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des adaptations mineures de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

a- en limite de voie ou place :

Les clôtures situées en retrait de l'espace public mais visibles de l'espace public devront respecter les règles définies pour les clôtures implantées en limite de voie ou place.

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays, ou en matériaux en ayant l'aspect, ou en matériaux enduits,
- 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie (voir annexe n°02 pour les essences interdites et recommandées) ou d'un barreaudage vertical ou horizontal, à claire voie,
- 1,60 m pour un grillage, de couleur sombre, doublé d'une haie (voir annexe n°02 pour les essences interdites et recommandées),
- 2 m pour un talus planté (voir annexe n°02 pour les essences interdites et recommandées). Si une bâche est nécessaire, il faudra privilégier une bâche naturelle,
- 1 m lorsqu'elles sont réalisées avec d'autres matériaux que ceux énumérés ci-dessus.

Pour préserver le caractère traditionnel du paysage urbain et pour une bonne harmonie avec le bâti traditionnel, les clôtures et brise-vue ayant l'aspect du PVC seront évitées.

b- en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

c- Clôtures et murs de soutènement :

En cas de clôture surplombant un mur de soutènement d'une hauteur supérieur à 1,50 m, la hauteur maximale de la clôture sera d'1 m maximum quel que soit le type de clôture. Il sera préférable d'implanter la clôture en retrait du mur de soutènement.

- d- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).
 - e- Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation, à condition d'utiliser le même type de matériau.
 - f- Les éléments de barreaudage des clôtures ne devront en aucun cas être plus hauts que les piliers les soutenant.
 - g- La liaison entre la clôture sur voie et la clôture en limite séparative devra être traitée harmonieusement en termes de matériaux et de hauteurs.
 - h- Les portails devront présenter une harmonie avec la clôture adjacente, aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.
 - i- Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration préalable ou autorisation d'urbanisme devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays ou dans un matériau en ayant l'aspect.
 - j- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.
6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.
 7. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée, ..., utilisant les mêmes matériaux que ceux utilisés en toiture sont interdits.
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
 8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UT11 – AIRES DE STATIONNEMENT

1. **Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations** ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement ;
- pour les hôtels : deux places de stationnement pour trois chambres.

Pour les établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

2. Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

▪ **Constructions destinées à l'habitation**

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- entre **5 et 15 logements** : **1 m²** par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à **5 m²**,
- entre **15 et 50 logements** : **0,75 m²** par logement créé,
- au-delà de **50 logements** : **0,50 m²** par logement créé.

▪ **Autres constructions**

Une surface minimale de 5 m² doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UT12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°2 du présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il sera imposé un arbre pour 5 places de stationnement aménagées en espace privé.
3. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
4. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable devra tenir compte des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.
6. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de des articles R421-17 et R421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).
7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

Article UT13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UT14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE IX

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

Il s'agit d'une zone équipée, principalement affectée aux activités industrielles ou artisanales, commerciales et de services, ainsi qu'aux dépôts ou installations dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Elle comporte un sous-secteur UYc destinée exclusivement à des activités commerciales et de services.

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres.

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

Article UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Sont interdits les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, et notamment : les parcs photovoltaïques au sol.**

Article UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappel

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers, définis aux articles R421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R421-23.
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

B - Sont admis en zones UY sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de stockage, de bureaux et services et de stationnement de véhicules... qu'elles relèvent du régime des installations classées ou non.
2. **Les commerces et les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
3. Les constructions et installations de loisirs et de sports.
4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
4. Les discothèques et bars de nuit.
5. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
7. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.
8. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

C - Sont admis en zone UYc sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. **Les commerces et les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les constructions d'équipement collectif, d'activité libérale, de bureaux et services et de stationnement de véhicules.
2. Les constructions et installations de loisirs et de sports.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
4. Les discothèques et bars de nuit.
5. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie, ...).
6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
7. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

D - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UY3 - DESSERTE ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. Pour les activités industrielles ou artisanales, un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif sera imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une mesure compensatoire devra être mise en place pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement devra être réalisée.

Les règles inscrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UY5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places.
3. Une implantation entre 0 et 5 m est autorisée lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. Dans ce cas, le recul minimum sera celui de la construction existante.
4. Des mesures différentes sont admises pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite (garage, ...).
Dans ce cas, les annexes peuvent être implantées entre 0 et 5 mètres.

Article UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Soit le bâtiment à construire s'implante sur la limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
2. Lorsque la zone UY ou UYc jouxte une zone UD, UC, UT ou 1AUc du PLU, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite entre ces deux zones doit au moins être égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou à l'acrotère, avec un minimum de 8,00 m.

Article UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Article UY8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article UY9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>sommet acrotère et autres toitures</i>	<i>faitage**</i>
UY	9.00 m	10.00 m	14.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faitage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

3. Les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.
4. Des adaptations mineures peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

Article UY10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'architecture des bâtiments sera simple et fonctionnelle. Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unicité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives. Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leurs accès seront limités au strict nécessaire.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Article UY11 – AIRES DE STATIONNEMENT

L'ensemble des aires de stationnement (livraison, personnel, visiteurs, véhicules de services,...) ainsi que les aires d'évolution nécessaires devront être réalisés en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

Une surface minimale de 5 m² doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés. Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Article UY12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°2 du présent règlement.

2. La bande de 8,00 m minimum prévue au contact des zones UD, UC, UT ou 1AUC du PLU (article UY6 ci-dessus) devra être plantée de végétaux (suivant la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°2 du présent règlement), hors voiries de desserte et d'accès.
3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il sera imposé un arbre pour 5 places de stationnement aménagées.
4. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
5. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles R421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).

Article UY13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UY14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

COMMUNE DE PERROS GUIREC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions 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 à la condition que celle-ci respecte les principes d'aménagement d'ensemble définis dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent P.L.U.**

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B - Composition de la zone 1AU

La zone 1AU se compose :

- d'un **secteur 1AUa** qui correspond au développement du secteur UA, secteur d'habitat en centre urbain.
- d'un **secteur 1AUc** qui correspond au développement du secteur UC, secteur d'habitat individuel ou groupé.
- d'un **secteur 1AUca** qui correspond au développement du secteur UCa, secteur d'habitat individuel ou groupé, sur les coteaux littoraux.
- d'un **secteur 1AUd** qui correspond au développement du secteur UD, secteur d'habitat individuel ou groupé.
- d'un **secteur 1AUe** qui correspond au développement du secteur UE, secteur d'équipement public.
- d'un **secteur 1AUea** qui correspond à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage à Kergadic.
- d'un **secteur 1AUy** qui correspond au développement du secteur UY de la zone artisanale communautaire de Kergadic.
- d'un **secteur 1AUyc** qui correspond au développement du secteur UYc, secteur d'équipement commercial.

C - Composition de la zone 2AU

La zone 2AU se compose des **secteurs 2AUc, 2AUb, 2AUd et 2AUy** qui correspondent respectivement au développement des secteurs UC, UD, UB qui concernent le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat et du secteur UY qui correspond au développement de la zone artisanale communautaire de Kergadic.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUc, 1AUca, 1AUd, 1AUe, 1AUea, 1AUy et 1AUyc

A- Rappel :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément paysager identifié par le PLU en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En secteur 1AUa** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UA.
- En secteur 1AUc** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UC.
- En secteur 1AUca** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UCa.
- En secteur 1AUd** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UD.
- En secteur 1AUe** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UE.
- En secteur 1AUea** : Les constructions et modes d'occupations non autorisés à l'article 1AU2-B7 ci-dessous.
- En secteur 1AUy** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UY.
- En secteur 1AUyc** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UYc.

Article 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Dispositions générales :

1. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
2. Seront admis en zone AU 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 ;
 - qu'ils correspondent à une gestion économe de l'espace
 - qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer, ... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie du site).

La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif.

B - Admissions dans les secteurs 1AU :

1. **En secteur 1AUa**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UA.
2. **En secteur 1AUc**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.

Les opérations d'aménagement comportant plus de 8 logements doivent créer un minimum de 25 % de logements sociaux.

3. En secteur **1AUd**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UD.
4. En secteur **1AUe**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UE.
5. En secteur **1AUy**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UY.
6. En secteur **1AUyc**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UYc.

7. En secteur **1AUea**, sont admis :

- Les constructions à usage : - d'habitation,
 - d'équipement collectif (scolaires, sportifs, culturels, culturels, bâtiments d'accueil, blocs sanitaires,...),
 - de stationnement de véhicules.
- Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées.
- Les clôtures, les aires de jeux, de sports et de stationnements.
- Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (transformateur électrique, réseaux d'énergie...).
- Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

Article 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Il sera recherché un aménagement compatible avec la définition du secteur tel qu'affiché dans les orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques.

1. Les dispositions prévues pour le secteur UCa sont applicables au **secteur 1AUca**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au **secteur 1AUe**.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au **secteur 1AUea**.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.
7. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au **secteur 1AUyc**.

Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. Pour les activités industrielles ou artisanales, un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif sera imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Tout aménagement ou construction devra mettre en place un ouvrage de gestion des eaux pluviales :

- Soit à la parcelle pour le bâti et commun pour les eaux de voirie,
- Soit commun à l'ensemble des eaux de ruissellement de la zone.

Le coefficient d'imperméabilisation maximal indiqué sur le plan de zonage des eaux pluviales, figurant dans les annexes sanitaires du PLU, devra être respecté. Si un dépassement de ce coefficient est réalisé, une mesure compensatoire devra être mise en place selon les mêmes modalités que celles des opérations en zone U.

Dans ce cas, la gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement sera réalisée.

En cas de régulation, le débit de fuite des ouvrages pour chaque zone 1AU, défini sur le plan de zonage des eaux pluviales devra être respecté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain lorsqu'ils se trouvent au sein du Site Patrimonial Remarquable (ex. ZPPAUP).

Article 1AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les dispositions prévues pour le secteur UCa sont applicables au **secteur 1AUca**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au **secteur 1AUe**.
5. En **secteur 1AUea**, les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 3 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places.
Des mesures différentes sont admises pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite.
Dans ce cas, les annexes peuvent être implantées entre 0 et 3 mètres.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.
7. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au **secteur 1AUyc**.

Article 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les dispositions prévues pour le secteur UCa sont applicables au **secteur 1AUca**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au **secteur 1AUe**.
5. En **secteur 1AUea**, soit la construction est implantée sur la limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.
7. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au **secteur 1AUyc**.

Articles 1AU7 et 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE et EMPRISE AU SOL

1. Les dispositions prévues pour le secteur UCa sont applicables au **secteur 1AUca**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables aux **secteurs 1AUe et 1AUea**.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au **secteur 1AUyc**.

Article 1AU9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il sera recherché un aménagement conforme à la définition du secteur tel qu'affiché dans les orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques. Néanmoins, des adaptations mineures pourront être réalisées lors de la conception du projet définitif.

1. Les dispositions prévues pour le secteur UCa sont applicables au **secteur 1AUca**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au **secteur 1AUe**.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au **secteur 1AUyc**.

7. En **secteur 1AUea** :

- La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

Zone	sablière*	sommet acrotère et autres toitures	faîtage**
1AUea	4.00 m	4.50 m	7.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus, ...)

- En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

- Les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable, ... ne sont pas compris dans le calcul de la règle de hauteur maximale.

Articles 1AU10 à 1AU13 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, STATIONNEMENT DES VEHICULES, OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS et PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Les dispositions prévues pour le secteur UCa sont applicables au **secteur 1AUca**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables aux **secteurs 1AUe et 1AUea**.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au **secteur 1AUyc**.

Article 1AU14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la mise en place des réseaux, les fourreaux destinés aux réseaux de communications électroniques devront être implantés.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUb, 2AUc, 2AUd, et 2AUy

Rappel :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément paysager identifié par le PLU en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit en zone 2AU :

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction.

Article 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises en zone 2AU :

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été démoli ou détruit depuis moins de 10 ans.
3. Les restaurations et les extensions n'excédant pas 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol des constructions existantes.
4. Les annexes aux constructions existantes n'excédant pas 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Article 2AU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Les conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

Article 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout aménagement ou construction devra mettre en place un ouvrage de gestion des eaux pluviales :

- Soit à la parcelle pour le bâti et commun pour les eaux de voirie,
- Soit commun à l'ensemble des eaux de ruissellement de la zone.

Le coefficient d'imperméabilisation maximal indiqué sur le plan de zonage des eaux pluviales, figurant dans les annexes sanitaires du PLU, devra être respecté. Si un dépassement de ce coefficient est réalisé, une mesure compensatoire devra être mise en place selon les mêmes modalités que celles des opérations en zone U.

Dans ce cas, la gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement sera réalisée.

En cas de régulation, le débit de fuite des ouvrages pour chaque zone 2AU, défini sur le plan de zonage des eaux pluviales devra être respecté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Articles 2AU.5 à 2AU.14

Les prescriptions des zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

COMMUNE DE PERROS GUIREC

REGLEMENT

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Les zones de type **A** sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres.

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

Rappel : Articles L121-8, L121-10 et L121-11 du code de l'urbanisme (loi Littoral)

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

Par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions de l'article L.121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les zones de type A les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, ainsi que :

1. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
2. Le camping caravanning et le stationnement isolé des caravanes.
3. Les parcs photovoltaïques au sol.

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

B - Sont admises dans cette zone, sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangar, garage, abris exclusivement réservés aux logements des animaux, ...).
2. La construction, l'extension et l'aménagement des bâtiments à usage d'habitation dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'ils sont implantés en continuité immédiate des bâtiments d'exploitation existants.
3. La construction de bâtiments annexes et dépendances au logement de l'exploitant agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de l'exploitant agricole.
4. La restauration d'un bâtiment, sans changement d'affectation, dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
5. Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés sur le document graphique du règlement du PLU par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas

l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en application de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Cette possibilité ne saurait être admise 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.

6. L'extension en continuité d'une habitation existante, sous réserve :
 - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m²,
 - de ne pas créer de logement supplémentaire,
 - que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
7. La construction d'annexes liées à une habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. Cette construction devra être accolée soit à la construction principale soit à des annexes existantes, dans la limite de deux annexes et dans la limite de 50 m² de surface de plancher maximum cumulée.
8. Les affouillements et exhaussements des sols.
9. Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site (exploitation du réseau routier, aires de stationnement, système individuel d'assainissement, ...).
10. Les bassins de rétention des eaux pluviales et les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.
11. Pour des raisons sanitaires sont admis, la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels ainsi que la réalisation d'assainissement de type petit collectif des constructions non admises dans la zone.
12. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

C - Sont admis, sous réserve :

- qu'ils ne concernent pas des constructions incompatibles par leur destination avec l'activité agricole ;
 - 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 par 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 les ressources financières de la collectivité à la date de la demande d'aménagement, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.
1. La reconstruction à l'identique sur une même propriété, d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démolit depuis moins de dix ans. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
 2. Les travaux de recherche minière.
 3. Les aires de stationnement liées à une activité existante.

Article A3 - DESSERTE ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les nouveaux accès sur la RD6 sont interdits.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur route départementale 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, apprécié notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux pluviales, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé, au-delà du strict alignement de la route départementale, par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

Pour les activités industrielles (ou artisanales), un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif pourra être imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eau usées.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...) ou par un système collectif concernant plusieurs constructions.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eaux pluviales

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain lorsqu'ils se trouvent au sein du Site Patrimonial Remarquable (ex. ZPPAUP).

Article A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Lorsque des marges de recul sont inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

A. Voies départementales

1. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations particulières figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments

publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 mètres au moins pour la route départementale n° 788 ;
- 35 mètres au moins pour les habitations situées le long de la route départementale n° 6 ;
- 25 mètres au moins pour les constructions autres que les habitations situées le long de la route départementale n°6.

2. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

B. Autres voies

1. Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise des voies ou places publiques ou privées.

2. Règles particulières :

L'implantation des constructions entre 0 et 5 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines ;
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle ;
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
- pour les annexes aux constructions existantes, non implantées suivant la règle ;
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Soit la construction est implantée sur la limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

2. Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques, de sécurité ou de fonctionnement, notamment pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général. Dans ce cas, la construction devra respecter un recul minimal de 1 m par rapport à la limite séparative,
- ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique. Dans ce cas, la construction devra respecter un recul minimal de 1 m par rapport à la limite séparative,

3. Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ainsi que pour l'extension des constructions existantes non implantées suivant la règle. Dans ce cas, la construction devra respecter un recul minimal de 1 m par rapport à la limite séparative,

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article A8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article A9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A - constructions autres que les équipements techniques agricoles :

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou des remblais doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	sommet acrotère	faîtage**
A	3.50 m	4.00 m	7.50 m
annexes	2.50 m	3.00 m	6.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.
3. Les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.
4. Règle particulière :
Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës.
Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
Lors des extensions des constructions, les volumes devront être identifiables de manière indépendante. La hauteur maximale de l'extension s'inscrira dans une fourchette de 10 à 50 cm sous le faîtage existant.

B - Bâtiments techniques des exploitations agricoles :

Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.

Article A10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - Bâtiments techniques des exploitations agricoles :

L'architecture des bâtiments sera simple et fonctionnelle. Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unicité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leurs accès seront limités au strict nécessaire.

B - Constructions autres que les équipements techniques agricoles :

1. Généralités :

- a- 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.
- b- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
- c- L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.
- d- Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :
 - dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

En conséquence,

2. Volumétries :

- a- L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- b- Pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures de façade et de toiture.
- c- Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local (simplicité et hiérarchie des volumes).
Celles d'expression contemporaine répondront à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.
- d- Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

3. Toitures :

A- Corps principal de la construction :

- a- Les toitures devront présenter deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°).
- b- Pour les constructions d'expression contemporaine (constructions neuves ou extension de constructions existantes) et à condition que celles-ci s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel, sont autorisées :
 - les toitures terrasses,
 - les toitures de plus de 2 pentes à condition qu'elles présentent un faîtage.
- c- Les autres types de toitures ne sont pas autorisés, hormis les toitures mono-pentes pour les annexes accolées ou non au corps de la construction principale (voir ci-dessous) et les extensions.

B- Constructions annexes :

Les annexes accolées ou non au corps principal de la construction peuvent présenter :

- des toitures deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°),
- des toitures mono-pentes et des toitures terrasses. Dans ces deux cas et quand l'annexe est accolée à la construction principale, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser la sablière ou l'acrotère de la construction principale.
- tout autre type de toiture est interdit.

C- Matériaux de toiture :

Afin de favoriser une meilleure intégration dans l'environnement naturel et bâti les matériaux suivants ou des matériaux ayant le même aspect seront privilégiés :

Constructions traditionnelles :

- ardoises naturelles,
- tuiles en terre cuite pour les petits volumes,

Constructions contemporaines :

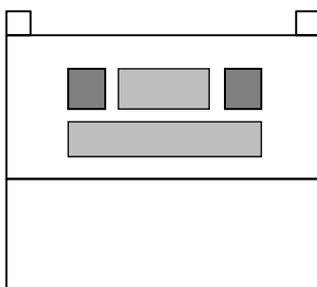
- ardoises naturelles,
- toitures végétalisées,
- métal : acier, zinc, cuivre,
- bois.

D- Fenêtres de toit :

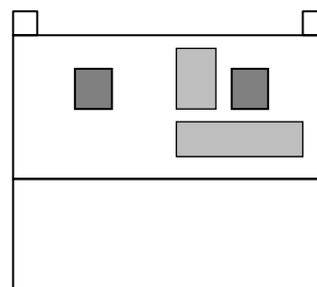
- a- Les ouvertures de toiture devront présenter une intégration architecturale soignée et en rapport avec la construction.
- b- Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.
- c- Les volets roulants seront posés à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité technique, des lambrequins seront installés pour dissimuler les coffres.

E- Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

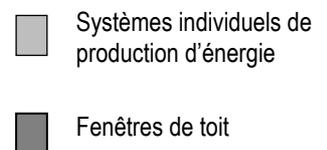
- a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :

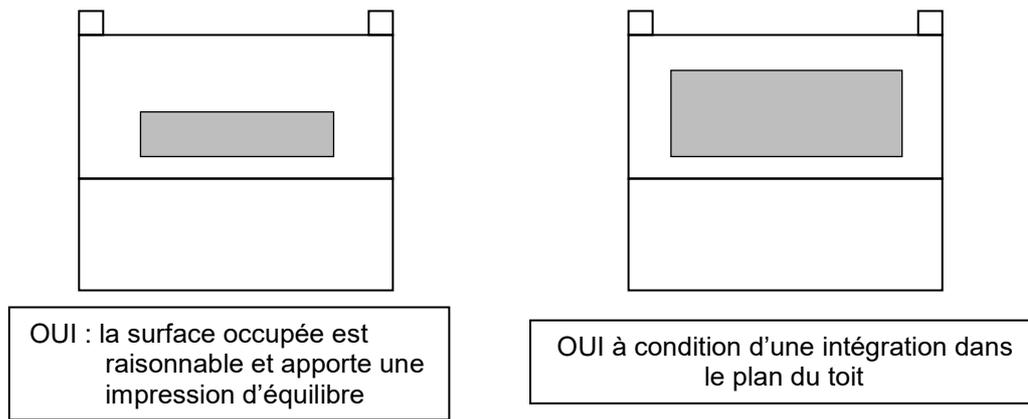


OUI : l'organisation reprend celle des fenêtres



NON : les panneaux sont placés de façon désordonnée





- b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.
- c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda, ...

4. Façades :

- a- 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.
- b- Afin de valoriser les constructions et en référence à la spécificité de la commune, sur le territoire de laquelle est extrait le granit rose, les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays (granit rose mais également, granit gris, schiste, ...) ou dans un matériau en ayant l'aspect.
Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la façade principale du bâtiment.

Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public. Dans ce cas, le pourcentage pourra être porté jusqu'à 100 %.

Dans le cas de constructions conçues en bois ou entièrement recouvertes d'un bardage, les éléments en pierres de pays pourront être externes au corps principal de la construction (soubassement, murets, ...).

5. Clôtures et murs :

- a- La clôture assure la transition entre l'espace public et l'espace privé et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux ou des couleurs,
- en évitant les formes trop opaques,
- en recherchant la simplicité des formes et des volumes,
- en tenant compte du bâti implanté sur la parcelle, des clôtures adjacentes et du site environnant.

- b- Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, ..., doivent être intégrés à la clôture.

- c- Les plaques ayant l'aspect du béton et l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

d- Hauteur des clôtures :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des adaptations mineures de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

Le maintien des talus existants devra être privilégié.

La création de haies ou talus plantés non bâchés sera privilégiée. Elle respectera la liste des espèces recommandées et à éviter détaillée en annexe n°2 du présent règlement.

~~Les éventuelles clôtures non végétales doivent répondre à un des types suivants :~~

- ~~- grillage, de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 1,50 m doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales convenablement entretenue (voir liste des espèces recommandées et à éviter détaillée en annexe du présent règlement),~~
- ~~- mur en moellons apparent ou en ayant l'aspect, ou mur bahut enduit, d'une hauteur maximale d'un mètre au dessus du sol naturel.~~

En limite de voie ou place :

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays, ou en matériaux en ayant l'aspect, ou en matériaux enduits,
- 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées) ou d'un barreaudage vertical ou horizontal, à claire voie,
- 1 m lorsqu'elles sont réalisées avec d'autres matériaux que ceux énumérés ci-avant,
- 1,60 m pour un grillage, de couleur sombre, doublé d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées),
- 2 m pour un talus planté (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées). Si une bâche est nécessaire, il faudra privilégier une bâche naturelle.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Clôtures et murs de soutènement :

En cas de clôture surplombant un mur de soutènement d'une hauteur supérieur à 1,50 m, la hauteur maximale de la clôture sera d'1 mètre quel que soit le type de clôture. Il sera préférable d'implanter la clôture en retrait du mur de soutènement.

Pour préserver le caractère traditionnel du paysage et pour une bonne harmonie avec le bâti traditionnel, les clôtures et brise-vue en PVC seront évitées.

Des prescriptions particulières peuvent être définies afin de dégager la visibilité dans les carrefours.

- e- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).
- f- Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque la clôture est édifée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation, à condition d'utiliser le même type de matériau.
- g- La liaison entre la clôture sur voie et la clôture en limite séparative devra être traitée harmonieusement en termes de matériaux et de hauteurs.
- h- Les portails devront présenter une harmonie avec la clôture adjacente, aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.
- i- Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration préalable ou autorisation d'urbanisme devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays ou dans un matériau en ayant l'aspect.
- j- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.
7. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée, ..., utilisant les mêmes matériaux que ceux utilisés en toiture sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article A11 – AIRES DE STATIONNEMENT

Toute construction ou installation doit comprendre un nombre de stationnement des véhicules correspondant à leurs besoins. Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

Article A12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
3. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°2 du présent règlement.

En outre, dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable devra tenir compte des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations mineures à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie,
 - pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.
4. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles R.421-17 et R. 421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).
 5. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

Article A13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article A14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

COMMUNE DE PERROS GUIREC

REGLEMENT

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE N

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES :

La zone N couvre 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.

Les zones de type **N** comportent huit zones :

- la zone **N**, correspondants aux zones naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysagers) et le bâti non lié à l'activité agricole en secteur rural et naturel ;
- la zone **NL** qui couvre les espaces à préserver à terre et en mer en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme ("espaces remarquables") ;
- la zone **NT**, réservée à l'implantation d'équipements touristiques, de loisirs ou de sports ; zone réservée au camping-caravaning et aux loisirs à dominante naturelle – STECAL¹ destinés à des équipements touristiques isolés
- la zone **NY**, réservée à l'extraction des richesses du sous sol (carrières, ...) ;
- la zone **NE**, réservée aux équipements nécessaires au traitement des eaux (station d'épuration, ...), et au stockage des déchets – STECAL¹ ;
- la zone **NA**, zone réservée au site de sport et de loisirs à dominante naturelle (parc des sculptures Christian Gad et Daniel Chée à Ploumanac'h) ;
- la zone **NN**, destinée aux sites archéologiques ;
- la zone **NM**, réservée aux mouillages ;
- la zone **Ndpm** correspondant aux espaces naturels en mer, hors espaces remarquables.

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres.

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

¹ Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Rappel : Les dispositions visées aux articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent et devront être respectées dans le présent chapitre :

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Cette dérogation est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L.321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Cette interdiction de construire dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage s'applique également aux extensions et aux changements de destination des constructions existantes.

B - Sont interdits en zones N et NL les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, notamment :

1. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à déclaration préalable ou à autorisation d'urbanisme.
2. Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes, sauf sur le terrain sur lequel est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
3. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
4. L'ouverture et l'extension de carrières à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
5. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
6. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves, carcasses de véhicules.
7. Les installations temporaires liées à des activités commerciales.
8. Les parcs photovoltaïques au sol.
9. Les constructions et installations industrielles.
10. L'implantation d'antennes de téléphonie mobile.

C - Sont interdites en zone Ndpm les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré.

- D - Sont interdites en zone NM les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré.**
- E - Sont interdites en zone NT les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré.**
- F - Sont interdites en zone NA les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré.**
- G - Sont interdites en zone NY les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré.**
- H - Sont interdites en zone NE les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré.**
- I - Sont interdites en zone NN les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré.**

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappel

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers, définis aux articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
7. Sont exclues des zones NL, sans être délimitées, et donc classées en zone N, les infrastructures de voirie et de réseaux divers, dans leur emprise existante.

B – Sont admis en zone N, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après dès lors que la distance par rapport à des bâtiments agricoles en activité n'est pas diminuée :

1. Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés sur le document graphique du règlement du PLU par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle et forestière, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cette possibilité ne saurait être admise 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.

2. L'extension en continuité d'une habitation existante, sous réserve :
 - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m²,
 - de ne pas créer de logement supplémentaire,
 - que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
3. La construction d'annexes liées à une habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. Cette construction devra être accolée soit à la construction principale soit à des annexes existantes, dans la limite de deux annexes et dans la limite de 50 m² de surface de plancher maximum cumulée.
4. Le commerce et le commerce de détail sous réserve de respecter les dispositions figurant à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
5. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
6. Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site (exploitation du réseau routier, aires de stationnement, système individuel d'assainissement, ...).
7. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
8. La recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité, sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.
9. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales, ...).
10. Les aires de stationnement présentant un caractère naturel, les cheminements piétonniers et les pistes cyclables.
11. Pour des raisons sanitaires sont admis, la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels ainsi que la réalisation d'assainissement de type petit collectif des constructions non admises dans la zone.
12. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

C - Sont autorisés dans la zone NL :

En application de l'article L.121-24, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers visés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

D - Sont admises dans la zone Ndpm :

Les aménagements et installations autorisés sur le Domaine Public Maritime et notamment :

1. Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est soumise au décret n°83-228 du 22 mars 1983 modifié.
2. Les cales, terre-pleins, bassins directement liés et nécessaires aux activités du secteur.

3. Les aménagements de défense contre l'action de la mer.
4. Les prises d'eau et les émissaires de rejet en mer.
5. Les travaux d'exploitation et de recherche concernant les ressources de la mer.

E - Sont admises dans la zone NM :

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

F - Sont admises dans la zone NT, les constructions admises en zone N (point B ci-dessus), ainsi que :

Sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés dans le site, l'aménagement, l'extension limitée des équipements et constructions existants ainsi que l'implantation d'installations légères temporaires.

G - Sont admises dans la zone NA :

1. Les aménagements et équipements légers de loisirs, notamment les terrains de jeux, dès lors qu'ils ne nécessitent pas de terrassement et dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.
2. Les stationnements paysagers et voies d'accès dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.
3. Les cheminements piétonniers et cyclables dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.
4. Les équipements légers nécessaires à l'accueil et à l'information du public (sanitaires, panneau d'information, mobilier urbain,...).
5. Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site (exploitation du réseau routier, aires de stationnement, système individuel d'assainissement, ...).

H - Sont admises dans la zone NY, les constructions admises en zone N (point B ci-dessus), ainsi que :

1. Les installations, ouvrages et constructions nécessaires à l'exercice des activités liées directement à l'exploitation des carrières, ainsi que les stockages temporaires de matériaux sous réserve de respecter les dispositions de l'article N10.
2. Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés sur le document graphique du règlement du PLU par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et leur extension sans excéder 30 m² d'emprise au sol.
3. Les équipements légers nécessaires à l'accueil et à l'information du public (sanitaires, panneau d'information, mobilier urbain,...).

I - Sont admises dans la zone NE les constructions admises en zone N (point B ci-dessus), ainsi que :

1. L'aménagement des systèmes d'assainissement existants ainsi que les aménagements techniques qui y sont liés.

2. L'implantation de bâtiments et d'équipements de station d'épuration des eaux usées qui ont fait l'objet d'une dérogation conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme.
3. Les aménagements, équipements et installations nécessaires au stockage des déchets.
3. Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site (exploitation du réseau routier, aires de stationnement, système individuel d'assainissement, ...).

J - Sont admis dans la zone NN :

1. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
2. Les aires naturelles de stationnements de véhicules, liées à la fréquentation du site.

Article N3 - DESSERTE ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les nouveaux accès sur la RD6 sont règlementés.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur route départementale 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 moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, apprécié notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux pluviales, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé, au-delà du strict alignement de la route départementale, par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

Pour les activités industrielles (ou artisanales), un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif pourra être imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eau usées.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée, ...) ou par un système collectif concernant plusieurs constructions.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain lorsqu'ils se trouvent au sein du Site Patrimonial Remarquable (ex. ZPPAUP).

Article N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Lorsque des marges de recul sont inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

A. Voies départementales

1. En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations particulières figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
 - 75 mètres au moins pour la route départementale n° 788 ;
 - 35 mètres au moins pour les habitations situées le long de la route départementale n° 6.
 - 25 mètres au moins pour les constructions autres que les habitations situées le long de la route départementale n°6.
2. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

B. Autres voies

1. Les constructions devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise des voies ou places publiques ou privées.
2. Règles particulières

L'implantation des constructions entre 0 et 5 mètres, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique, notamment :

- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines ;
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux d'assainissement, électriques, téléphoniques, d'eau potable ou d'accès de véhicules à la parcelle ;
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle ci-dessus. Dans ce cas, l'extension devra être réalisée dans la continuité de la construction existante ;
- pour les annexes aux constructions existantes, non implantées suivant la règle ci-dessus. Dans ce cas, l'extension devra être réalisée dans la continuité de la construction existante ;
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants, dans ce cas, la construction devra respecter un recul minimal de 1 m par rapport à la limite de l'emprise de la voie.

Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Soit la construction s'implante sur la limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.
2. Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques, de sécurité ou de fonctionnement, notamment pour :
 - les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général ;
 - ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique.
3. Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation, ainsi que pour l'extension des constructions existantes non implantées suivant la règle.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article N8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article N9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A - en zone N, NN et NL :

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou des remblais doit respecter les dimensions suivantes :

Zones	sablière*	sommet acrotère	faîtage**
N, NN et NL	3.50 m	4.00 m	7.50 m
Annexes	2.50 m	3.00 m	6.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

3. Les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.

4. Règles particulières :

Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës.

Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Lors des extensions des constructions, les volumes devront être identifiables de manière indépendante. La hauteur maximale de l'extension s'inscrira dans une fourchette de 10 à 50 cm sous le faîtage existant.

B - en zones NT et NA :

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles s'inscrira dans celle des bâtiments de même nature proches de la future construction.
La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :
2. Les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... ne sont pas compris dans le calcul de la règle de hauteur maximale.
3. Lors des extensions des constructions, les volumes devront être identifiables de manière indépendante. La hauteur maximale de l'extension s'inscrira dans une fourchette de 10 à 50 cm sous le faîtage existant.

C - en zones NY et NE :

1. Les hauteurs maximales, à partir du sol naturel, ne peuvent excéder :
 - 12 m pour les installations, ouvrages et constructions nécessaires à l'exercice des activités liées directement à l'exploitation des carrières, ainsi que pour les équipements de la station de traitement des eaux usées ou pour les équipements nécessaires au stockage des déchets,
 - 12 m pour les dépôts de matériaux liés à l'activité des carrières.
2. Les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.

Article N10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

- a- 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.
- b- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
- c- L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.
- d- Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :
 - dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

En conséquence,

2. Volumétries :

- a- L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- b- Pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures de façade et de toiture.
- c- Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local (simplicité et hiérarchie des volumes).
Celles d'expression contemporaine répondront à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.
- d- Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

3. Toitures :

A- Corps principal de la construction :

- a- Les toitures des constructions d'expression traditionnelle devront présenter deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°).
- b- Pour les constructions d'expression contemporaine (constructions neuves ou extension de constructions existantes) et à condition que celles-ci s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel, sont autorisées :
 - les toitures terrasses,
 - les toitures de plus de 2 pentes à condition qu'elles présentent un faitage.
- c- Les autres types de toitures ne sont pas autorisés, hormis les toitures mono-pentes pour les annexes accolées ou non au corps de la construction principale (voir ci-dessous) et les extensions.

B- Constructions annexes :

Les annexes accolées ou non au corps principal de la construction peuvent présenter :

- des toitures deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°),
- des toitures mono-pentes et des toitures terrasses. Dans ces deux cas et quand l'annexe est accolée à la construction principale, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser la sablière ou l'acrotère de la construction principale.
- tout autre type de toiture est interdit.

C- Matériaux de toiture :

Afin de favoriser une meilleure intégration dans l'environnement naturel et bâti les matériaux suivants ou des matériaux en ayant l'aspect seront privilégiés :

Constructions traditionnelles :

- ardoises naturelles,
- tuiles en terre cuite pour les petits volumes.

Constructions contemporaines :

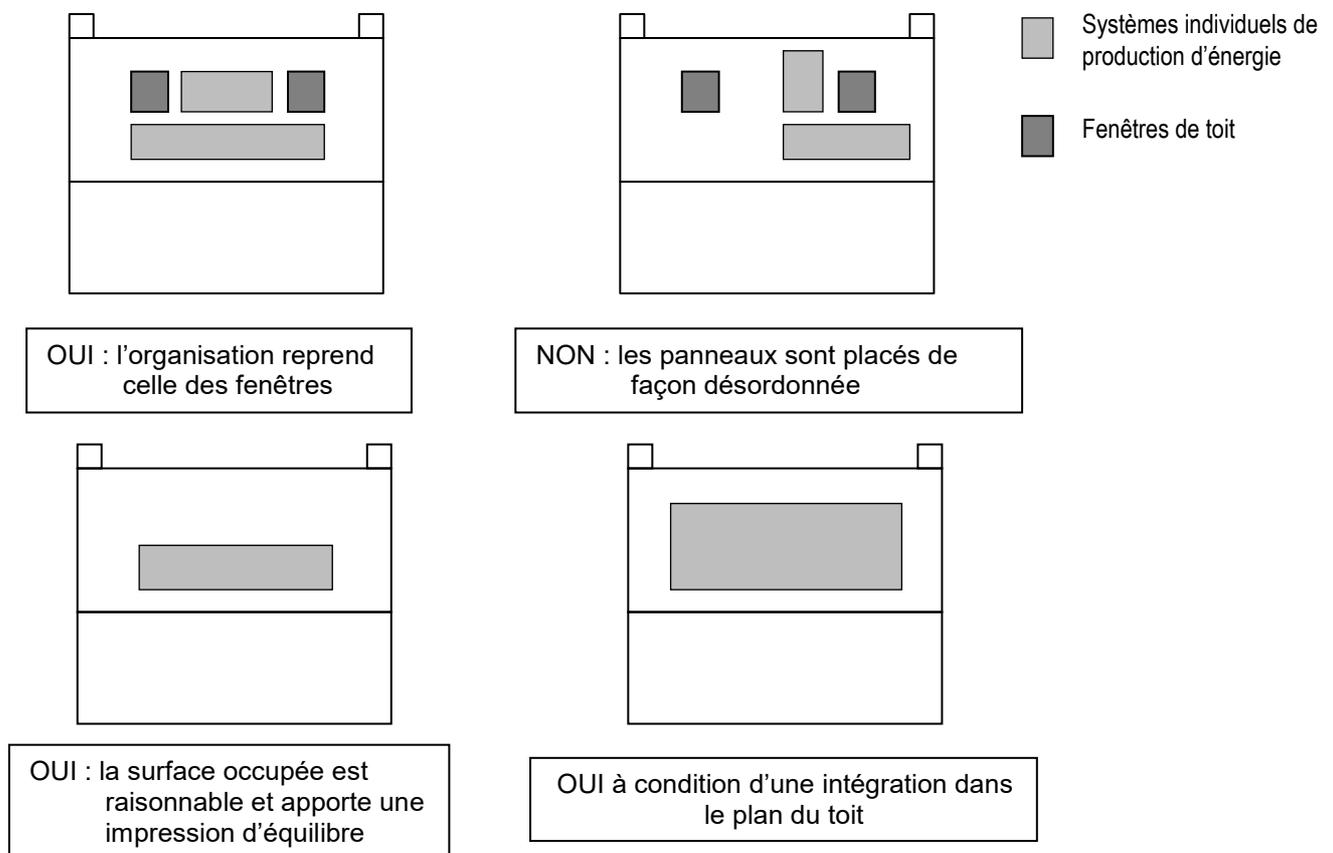
- ardoises naturelles,
- toitures végétalisées,
- métal : acier, zinc, cuivre,
- bois.

D- Fenêtres de toit :

- a- Les ouvertures de toiture devront présenter une intégration architecturale soignée et en rapport avec la construction.
- b- Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.
- c- Les volets roulants seront posés à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité technique, des lambrequins seront installés pour dissimuler les coffres.

E- Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

- a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :



- b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.
- c- Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...

4. Façades :

- a- 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.
- b- Afin de valoriser les constructions et en référence à la spécificité de la commune, sur le territoire de laquelle est extrait le granit rose, les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel

réalisé en pierres du pays (granit rose mais également, granit gris, schiste, ...) ou dans un matériau en ayant l'aspect.

Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la façade principale du bâtiment.

Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public. Dans ce cas, le pourcentage pourra être porté jusqu'à 100 % minimum.

Dans le cas de constructions conçues en bois ou entièrement recouvertes d'un bardage, les éléments en pierres de pays pourront être externes au corps principal de la construction (soubassement, murets,...).

5. Clôtures et murs :

a- La clôture assure la transition entre l'espace public et l'espace privé et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux ou des couleurs,
- en évitant les formes trop opaques,
- en recherchant la simplicité des formes et des volumes,
- en tenant compte du bâti implanté sur la parcelle, des clôtures adjacentes et du site environnant.

b- Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, ..., doivent être intégrés à la clôture.

c- Les plaques ayant l'aspect du béton et l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

d- Hauteur des clôtures :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des adaptations mineures de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

Le maintien des talus existants devra être privilégié.

La création de haies ou talus plantés non bâchés sera privilégiée. Elle respectera la liste des espèces recommandées et à éviter détaillée en annexe du présent règlement.

~~Les éventuelles clôtures non végétales doivent répondre à un des types suivants :~~

- ~~- grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales convenablement entretenue (voir liste des espèces recommandées et à éviter détaillée en annexe du présent règlement),~~
- ~~- mur en moellons apparent ou en matériaux en ayant l'aspect, ou mur bahut enduit, d'une hauteur maximale d'un mètre au-dessus du sol naturel.~~

En limite de voie ou place :

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays, ou en matériaux en ayant l'aspect, ou en matériaux enduits,
- 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées) ou d'un barreaudage vertical ou horizontal, à claire voie,
- 1 m lorsqu'elles sont réalisées avec d'autres matériaux que ceux énumérés ci-avant,
- 1,60 m pour un grillage, de couleur sombre, doublé d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées),
- 2 m pour un talus planté (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées). Si une bâche est nécessaire, il faudra privilégier une bâche naturelle.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Clôtures et murs de soutènement :

En cas de clôture surplombant un mur de soutènement d'une hauteur supérieur à 1,50 m, la hauteur maximale de la clôture sera d'1 mètre quel que soit le type de clôture. Il sera préférable d'implanter la clôture en retrait du mur de soutènement.

Pour préserver le caractère traditionnel du paysage et pour une bonne harmonie avec le bâti traditionnel, les clôtures et brise-vue ayant l'aspect du PVC seront évitées.

Des prescriptions particulières peuvent être définies afin de dégager la visibilité dans les carrefours.

- e- Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).
 - f- Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation, à condition d'utiliser le même type de matériau.
 - g- Les éléments de barreaudage des clôtures ne devront en aucun cas être plus hauts que les piliers les soutenant.
 - h- La liaison entre la clôture sur voie et la clôture en limite séparative devra être traitée harmonieusement en termes de matériaux et de hauteurs.
 - i- Les portails devront présenter une harmonie avec la clôture adjacente, aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.
 - j- Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration préalable ou autorisation d'urbanisme devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays ou en matériaux en présentant l'aspect.
 - k- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.
6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.
7. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée, ..., utilisant les mêmes matériaux que ceux utilisés en toiture sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article N11 – AIRES DE STATIONNEMENT

Toute construction ou installation doit comprendre un nombre de stationnement des véhicules correspondant à leurs besoins. Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

Article N12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe du présent règlement.
2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles R421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

4. La préservation des talus, notamment ceux qui bordent les chemins et voies pourra être imposée. En cas de suppression pour des nécessités techniques, la reconstitution pourra être imposée.

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations mineures à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie
 - pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.
5. Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable devra tenir compte des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.
 6. En secteur NL, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :
 - le choix des essences sera conforme à la végétation locale
 - les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par les reboisements ne devront pas faire l'objet de plantations

7. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).
8. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

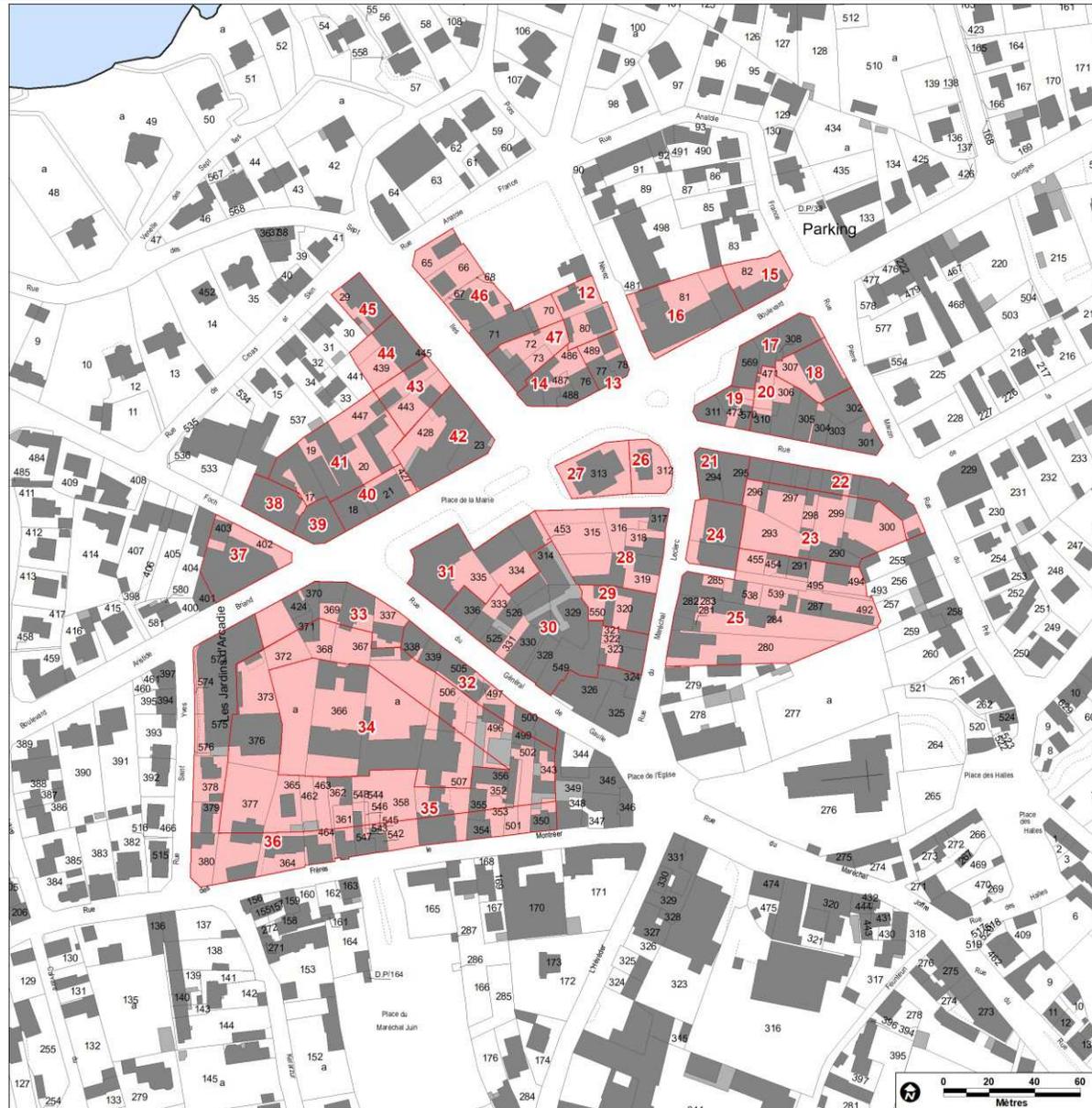
Article N13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

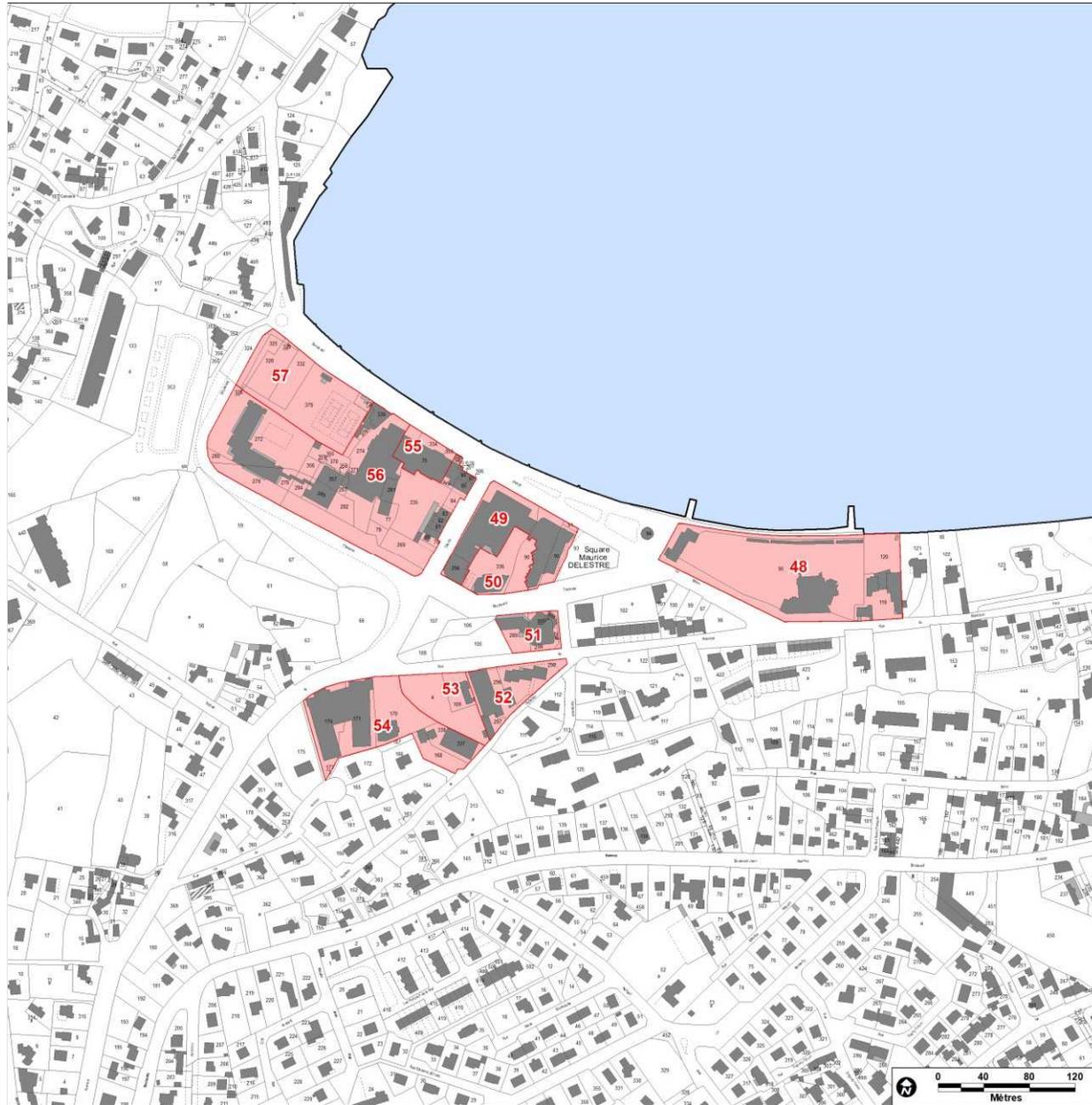
Article N14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXE n°1 : Ilots de la zone UA







ANNEXE n°2

Plantes interdites et recommandées

Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21^e siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité.

Des impacts écologiques

Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.).

Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

Des impacts économiques

Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.

D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes invasives qui se répandent sur la commune (voir liste ci-dessous).

La question des déchets verts

Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports...

En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

A- Zones UA, UB, UC, UD, UE, UY, 1AU, 2AU

Espèces végétales à proscrire des plantations :

Nom vernaculaire	Nom latin	Statut / observation
Ail à trois angles	<i>Allium triquetrum</i>	Invasive avérée espèce émergente
Ambroisie à feuilles d'armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Invasive potentielle causant des problèmes à la santé humaine
Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Invasive potentielle
Baccharis / Sénéçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i>	Invasive avérée
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>	Invasive avérée espèce émergente
Berbérís épine vinette	<i>Berberis darwinii</i>	Espèce non invasive mais sous surveillance
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Espèce à surveiller
Chalef à grande feuille	<i>Eleagnus macrophylla</i>	Déchets verts
Cotonéaster de l'Himalaya	<i>Cotoneaster simonsii</i>	Invasive potentielle
Cyprès de Leyland	<i>Cuprocyparis leylandii</i>	Déchets verts

Nom vernaculaire	Nom latin	Statut / observation
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Invasive potentielle dans les Pays de la Loire
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i>	Invasive avérée
Héliotrope d'hiver	<i>Petasite fragrans</i>	Invasive potentielle
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Invasive avérée
Laurier-palme	<i>Prunus laurocerasus</i>	Invasive avérée, déchets verts
Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i>	Invasive potentielle
Montbretia	<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i>	Espèce non invasive mais sous surveillance
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>	Espèce à surveiller
Renouée du Japon et Renouée Sakhaline et leur hybride	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt. <i>Reynoutria sachalinensis</i> / <i>x bohémica</i>	Invasives avérées
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Invasive avérée dans les Pays de la Loire et potentielle en Bretagne
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i>	Invasive avérée
Thuyas	<i>Thuja plicata</i> , <i>T. occidentalis</i>	Déchets verts

B- Liste non exhaustive des espèces végétales recommandées notamment dans les plantations en limites séparatives de lotissements, de voie ou dans les espaces communs.

Nom vernaculaire	Nom latin	Intérêts (non exhaustifs)
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera peryclimenum</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Cognassier du Japon	<i>Chaenomeles japonica</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Cornouiller blanc	<i>Cornus alba</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Deutzia rude	<i>Deutzia scabra</i>	Insectes butineurs
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
Hortensia paniculé	<i>Hydrangea paniculata</i>	Insectes butineurs
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Kolkwitzia ravissant	<i>Kolkwitzia amabilis</i>	
Laurier-Tin	<i>Viburnum tinus</i>	Insectes butineurs
Millepertuis de Hidcote	<i>Hypericum calycinum 'hidcote'</i>	Insectes butineurs
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs, petits mammifères
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>	Insectes butineurs
Photinia	<i>Photinia corallina</i>	Insectes butineurs
Physocarpe à feuilles d'Obier	<i>Physocarpus opulifolius</i>	Insectes butineurs
Pittosporum du Japon	<i>Pittosporum tobira</i>	
Pommier domestique	<i>Malus domestica</i>	Insectes butineurs
Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Insectes butineurs
Rosier à feuilles rouges	<i>Rosa glauca</i> ou <i>rubrifolia</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Seringat / Jasmin des poètes	<i>Philadelphus coronarius</i>	Insectes butineurs
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Insectes butineurs, oiseaux

C- Zones A, N et 1AU et 2AU

Essences principales (strate arborescente)		
Nom vernaculaire	Nom latin	Intérêts (non exhaustifs)
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	En zone humide ou bordure de cours d'eau
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Mammifères, insectes butineurs
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Mammifères
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Mammifères
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	En zone humide ou bordure de cours d'eau
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Mammifères
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Mammifères
Essences associées (strate arbustive)		
Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustifs)
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Bouleau blanc	<i>Betula alba syn verrucosa</i>	
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparia</i>	
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs
Poirier commun	<i>Pyrus pyraster</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Oiseaux, insectes

remarque : le fusain d'Europe est déconseillé pour les zones AU (en raison de ses baies toxiques de couleur rose).

ANNEXE n°3

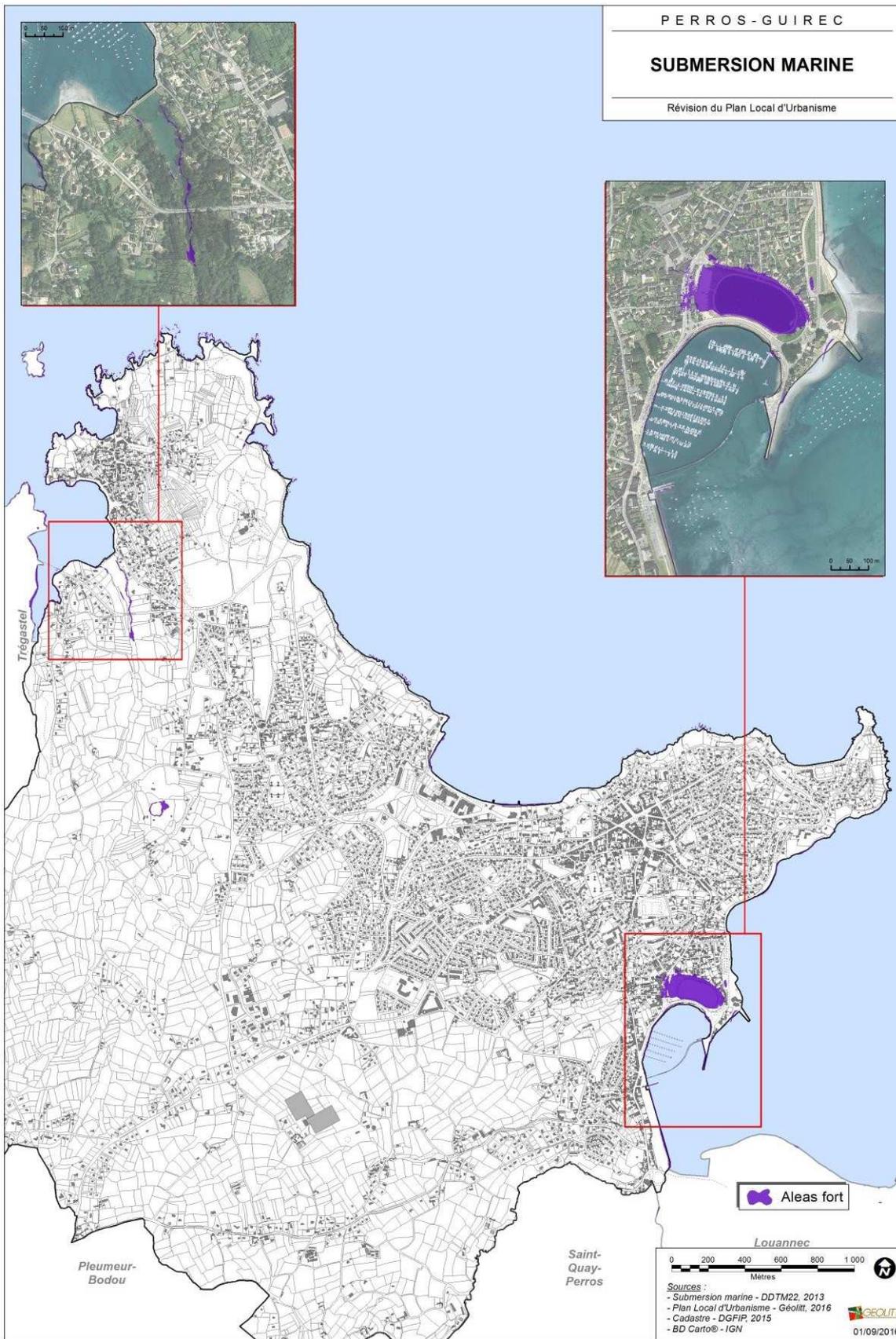
Liste des commerces de détail

Groupes d'activités soumises aux orientations du présent chapitre (Code N.A.F., révision 2)

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés.
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11E	Magasin multi-commerces
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21 Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22 Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25 Z	Commerce de détail de boisson en magasin spécialisé
47.26 Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62 Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63 Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72 B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73 Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75 Z	Commerce de détail en parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76 Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77 Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerce de détail d'optique
47.78 B	Commerce de détail de charbons et combustibles
47.78C	Autres commerces de détail spécialisé divers
47.79 Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin.

ANNEXE n°4

Cartographie des zones soumises au risque de submersion marine



ANNEXE n°5 DEFINITIONS

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires.

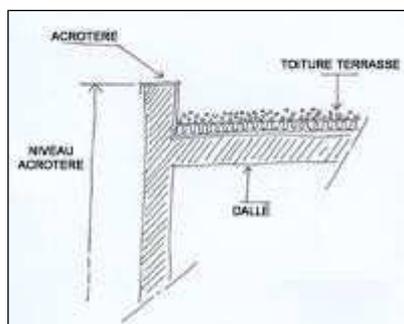
Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence.

Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative.

Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme.

ACROTERE

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.



AFFOUILLEMENT DU SOL

Les affouillements du sol sont des extractions de terre ferme, dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier

ALIGNEMENT

Limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés, quelle que soit la régularité de son tracé.

En urbanisme, l'alignement est la règle qui prescrit d'édifier les nouvelles constructions au droit de cette limite afin que les façades jointives assurent une forme simple aux îlots bâtis (construction à l'alignement).

ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres dans le présent PLU, les locaux accolés ou non au corps principal d'un bâtiment et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que garages, remises, carports,...

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

CORPS DE BATIMENT

Partie de bâtiment constituant un volume distinguable.

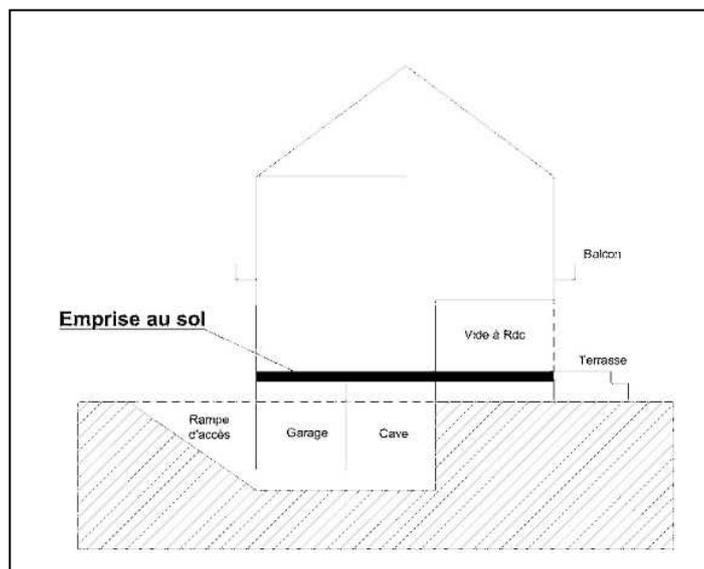
Le corps principal d'un bâtiment comporte la porte d'entrée principale.

ÉGOUT DE TOIT

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un plan de couverture, vers laquelle ruisselle des eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain constructible prise pour référence (voir schéma ci-dessous).



EXHAUSSEMENT DU SOL

Les exhaussements du sol sont des remblais de terre ferme.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contigüe ou surélévation.

L'extension d'une construction d'habitation ne peut être constitutive de la création d'un nouveau logement.

FACADE

Face extérieure d'un bâtiment sur laquelle se trouve l'entrée principale.

FOND DE PARCELLE

Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales » (les limites latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, privée) ou une emprise publique). Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

FAITAGE

Pièce supérieure de la charpente d'un toit, composée généralement d'une ou plusieurs poutres de bois ou de métal sur lesquelles s'appuient les chevrons, et formant l'arête centrale.

LIMITES SEPARATIVES

Ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur destiné à servir d'appui à une construction ou à contenir la poussée des terres à un changement de niveau du sol (remblai, terrasse, etc.).

SABLIÈRE

Poutre horizontale de grandes dimensions servant de support à la charpente, à la base du versant de toiture et en haut du mur.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics, (électricité, gaz, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.).

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires du droit d'occuper ou d'utiliser le sol,
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages,
- soit à imposer certaines obligations de faire aux propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan local d'urbanisme pour être opposables aux autorisations d'occupation du sol.

SURFACE DE PLANCHER

Sommes des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

PLANTES INVASIVES

Plante non indigène (Se dit d'une plante dont la présence dans le territoire considéré est postérieure à 1500 ans après JC, et est due à une introduction intentionnelle ou accidentelle. *Source : Gassman, Weber (2006) modifié*) ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Voir liste en annexe n°02

PIGNON

Façade latérale d'un bâtiment ou d'une construction.

TOITURE TERRASSE

Une toiture terrasse est une toiture présentant une pente inférieure à ou égale à 15%.

UNITE FONCIERE

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE OU VOIRIE PUBLIQUE OU PRIVEE

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes, c'est-à-dire chaussées et trottoirs.

ANNEXE N°6

Etude de coloration pour le ravalement des façades

1 d PERROS-GUIREC

Les enjeux de la couleur et du ravalement

- Intégrer délicatement la particularité chromatique du granit rose
- Mettre en valeur et préserver les détails qui font la qualité des façades balnéaires
- Rénover de nombreux immeubles modernes vieillissant
- Valoriser l'esprit propre à chaque secteur

Cadre chromatique 



Premier réseau associatif pour l'amélioration de l'habitat
www.pact35.org

CHARTRE ARCHITECTURALE ET DE COLORATION DES FAÇADES

22

Commune de PERROS-GUIREC

Cadre chromatique  Lannion-Trégor
AGGLOMÉRATION
Lannion-Trégor EspoirsRégion

CARACTÈRE CHROMATIQUE DU BÂTI



Maisons en pierre rousse alignées en entrée de ville.

Immeubles modernes dans le centre et sur le port, mélangeant enduit peint et matériaux teintés-granit, verre, ardoise....

Maisons et villas d'esprit balnéaire, modestes ou plus cossues, en ville et en bordure des plages.

Quelques maisons plus anciennes avec chaînages de granit et moellons de pierre sombre.



Les façades peintes en blanc sont ponctuées des tonalités denses du granit en décor . On note aussi des moellons de teinte sombre, gris ardoise, presque métallique et tachés de roux. Le blanchissement s'étend sur les éléments de détails. Pourtant les belles boiseries des maisons balnéaires se prêteraient pourraient être soulignées de couleurs.



LA CÔTE DE GRANIT ROSE - DÉCLINAISON DE LA GAMME

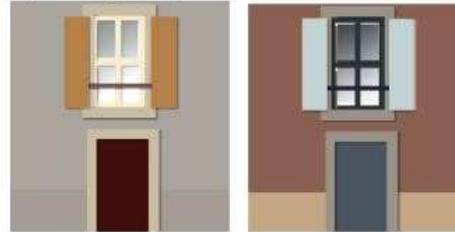
TREGASTEL / SAINT-QUAY-PERROS / TREBEURDEN / PLEUMEUR-BODOU/ PERROS-GUIREC

Cadre chromatique



Principes de coloration du secteur

- Eviter le blanc pur en masse.
- Privilégier des gris pâles nuancés ou des tons francs ponctuels pour relever certaines façades austères.
- Souligner délicatement la présence du granit rose.
- Souligner dès que possible les détails : liserés colorés, volets portes, fenêtre



Exemples pour une façade peinte :
Des tons plus denses pour se relier au granit typé du secteur.



Premier réseau associatif pour l'amélioration de l'habitat
www.pact35.org

CHARTRE ARCHITECTURALE ET DE COLORATION DES FAÇADES

25

ANNEXE n°7
Notices relatives aux règles à respecter
en matière de lutte contre l'incendie

**REGLES DEFINISSANT LA DESSERTE ET LA DEFENSE INCENDIE EXTERIEURES
POUR LES BATIMENTS AGRICOLES**

I] DESSERTE :

Chaque bâtiment doit posséder au moins une façade accessible (permettant l'accès à chaque cellule ou niveaux) desservie par une voie engins si H inférieure ou égale à 8 mètres ou une voie échelles si H supérieure à 8 mètres.

(H : hauteur entre le plancher bas du dernier niveau et niveau d'accès des secours).

NOTA :**Voie engins :**

- largeur : 3 mètres, , pente < 15 % Hauteur libre : 3,50 mètres
- rayon intérieur minimal : 11 mètres, surlargeur : $S = 15/R$
- résistance : 160 kN, résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

Voie échelles :

- largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10 %, hauteur libre : 3,50 mètres
- rayon intérieur minimal : 11 mètres, surlargeur : $S = 15/R$
- résistance : 160 kN, résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

II] DEFENSE EN EAU : (VOIR TABLEAU CI-JOINT)

Références : l'arrêté préfectoral portant approbation du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie en date du 19 mai 2017

La défense en eau doit être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer **chacun** à tous instants et pendant 2 heures, un débit de 1000 litres/minute (60 m³/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

Il est recommandé de fournir au moins 1/3 des besoins par un réseau public (poteaux ou bouches d'incendie), **la moitié des ressources doit être disponible dans les 400 mètres, la totalité dans les 1000 mètres maximum et afin de faciliter la mise en œuvre des moyens de secours, il est recommandé de disposer d'une réserve de 30 m³ à moins de 200 mètres du ou des bâtiments à protéger.**

Ces distances sont mesurées par les cheminements praticables par les moyens des sapeurs-pompiers.

Le complément pouvant être fourni par une ou plusieurs réserves incendie conformément à l'arrêté préfectoral portant approbation du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie en date du 19 mai 2017

Si une nouvelle implantation est prévue, elle devra être déterminée et validée avec le concours des sapeurs-pompiers (Groupement Opération SDIS22). Lorsque le ou les points d'eau sont implantés, ils devront faire l'objet d'une procédure de réception à laquelle devra être associé le SDIS 22 (grp.ops@sdis22.fr).

Surface non recoupée en m ²	Volume d'eau en m ³ pour 1 heure	Volume d'eau en m ³ pour 2 heures	Nombre de FPT
500	30	60	0,67
750	45	90	1,00
1000	60	120	1,33
1250	75	150	1,67
1500	90	180	2,00
1750	105	210	2,33
2000	120	240	2,67
2250	135	270	3,00
2500	150	300	3,33
2750	165	330	3,67
3000	180	360	4,00
3250	195	390	4,33
3500	210	420	4,67
3750	225	450	5,00
4000	240	480	5,33
4250	255	510	5,67
4500	270	540	6,00
4750	285	570	6,33
5000	300	600	6,67

**REGLES DEFINISSANT LA DESSERTE
ET LA DEFENSE EXTERIEURES CONTRE L'INCENDIE POUR LES
BATIMENTS D'HABITATIONS**

Arrêté du 31 janvier 1986 modifié

I | CLASSEMENT DES BATIMENTS D'HABITATION :

1°) Habitation 1^{ère} famille :

- habitations individuelles isolées ou jumelées à un étage sur rez-de-chaussée au plus.
- habitations individuelles à rez-de-chaussée groupées en bande.
- habitations individuelles en bande à étage sur rez-de-chaussée si structures indépendantes.

2°) Habitation 2^{ème} famille :

- habitations individuelles isolées ou jumelées de plus d'un étage sur rez-de-chaussée.
- habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée seulement, groupées en bande, à structures non indépendantes de l'habitation contiguë.
- habitations individuelles de plus d'un étage sur rez-de-chaussée groupées en bandes.
- habitations collectives comportant au plus 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

3°) Habitation 3^{ème} famille:

- habitations dont la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut est située à 28 mètres au plus du sol accessible aux engins de secours.

a) Habitations de la 3^{ème} famille A :

- 7 étages au plus sur rez-de-chaussée.
- distance inférieure ou égale à 10 mètres de la cage d'escalier à la porte de l'appartement le plus éloigné.
- au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être atteints par une voie échelles.

b) Habitations de la 3^{ème} famille B :

- une seule des conditions ci-dessus non satisfaite.

4°) Habitation 4^{ème} famille:

- habitations dont la hauteur est comprise entre 28 mètres et 50 mètres.

II | DESSERTE DES BATIMENTS :

1°) Habitation 1^{ère} et 2^{ème} famille :

Il n'y a aucune contrainte réglementaire pour les habitations individuelles des 1^{ères} et 2^{èmes} familles. Le bon sens voudrait qu'aucune habitation ne soit située à plus de 60 mètres d'une voie ou d'un chemin praticable par les engins de secours.

2°) Habitation 3^{ème} famille A (art. 3, 3°) de l'arrêté du 31 janvier 1986) :

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être atteints par une voie échelles.

3°) Habitation 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille :

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être situés à moins de 50 mètres d'une voie engins.

NOTA :**Voie engins :**

- largeur : 3 mètres, , pente < 15 % Hauteur libre : 3,50 mètres.
- rayon intérieur minimal : 11 mètres, sur largeur : $S = 15/R$.
- résistance : 160 kN, résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20 m².

Voie échelles :

- largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10 %, hauteur libre : 3,50 mètres.
- rayon intérieur minimal : 11 mètres, sur largeur : $S = 15/R$.
- résistance : 160 kN, résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20 m².

III | DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

Références : l'arrêté préfectoral portant approbation du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie en date du 19 mai 2017

La défense en eau doit :

- être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer à tout instant et pendant 2 heures, un débit de 1 000 litres/minute (60 m³/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

Ou

- répondre à l'une des dispositions (réserves, point d'eau naturel, adaptation secteur rural).

L'implantation et les débits requis en fonction du classement des habitations font l'objet du tableau ci joint :

Type de risque	Enjeux	Isolement 8 m de distance de tous autres risques	Surface	Débit d'eau ou volume d'eau minimal utilisable en 1 heure en m ³	Durée de référence du sinistre en heure	Volume d'eau total en m ³	Distance maximale de la ressource	Nbre de points d'eau utilisables simultanément **
Habitations	1 ^{ère} famille	Oui	< à 250 m ²	30	2	60	400 m	1
			> à 250 m ²	45	2	90	300 m	1 à 2 *
		Non	< à 250 m ²	45	2	90	300 m	1 à 2 *
			> à 250 m ²	60	2	120	200 m	1 à 2
	2 ^{ème} famille	Sans objet	2 ^{ème} famille	60	2	120	200 m	1 à 2
	3 ^{ème} famille		3 ^{ème} famille A	120	2	240	200 m 60 m si colonne sèche	2 à 3
	3 ^{ème} famille		3 ^{ème} famille B	120	2	240	200 m 60 m si colonne sèche	2 à 3
	4 ^{ème} famille		4 ^{ème} famille	120	2	240	200 m 60 m si colonne sèche	2 à 3
	Quartier historique, quartier saturé d'habitations, rues étroites, accès difficile		120	2	240	200 m	2 à 3	

* En cas d'utilisation de 2 points d'eau, la moitié des besoins doit être situé à 200 mètres maximum.

** Si la référence est en mètres, les débits sont en litres/minute et les volumes en m³ simultanément.

Si une nouvelle implantation est prévue, elle devra être déterminée et validée avec le concours des sapeurs-pompiers (Groupement Opération SDIS22). Lorsque le ou les points d'eau sont implantés, ils devront faire l'objet d'une procédure de réception à laquelle devra être associé le SDIS 22 (grp.ops@sdis22.fr).

REGLES DEFINISSANT LA DESSERTE ET LA DEFENSE INCENDIE EXTERIEURES POUR LES BATIMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS ET BUREAUX
--

I | DESSERTE :

Chaque bâtiment doit posséder au moins une façade accessible (permettant l'accès à chaque cellule ou niveaux) desservie par une voie engins si H inférieure ou égale à 8 mètres ou une voie échelles si H supérieure à 8 mètres.

(H : hauteur entre le plancher bas du dernier niveau et niveau d'accès des secours).

NOTA :Voie engins :

- largeur : 3 mètres, , pente < 15 % Hauteur libre : 3,50 mètres
- rayon intérieur minimal : 11 mètres, surlargeur : $S = 15/R$
- résistance : 160 kN, résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

Voie échelles :

- largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10 %, hauteur libre : 3,50 mètres
- rayon intérieur minimal : 11 mètres, surlargeur : $S = 15/R$
- résistance : 160 kN, résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

II | DEFENSE EN EAU : (VOIR TABLEAU CI-JOINT)

Références : l'arrêté préfectoral portant approbation du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie en date du 19 mai 2017

La défense en eau doit être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer chacun à tous instants et pendant 2 heures, un débit de 1000 litres/minute (60 m³/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

Cette défense en eau peut également être complétée par des réserves artificielles ou des points d'eau naturels aménagés, accessibles en permanence aux services de secours.

Toutefois, chaque bâtiment fera l'objet d'une étude précise de ses besoins en eau dans le cadre du permis de construire et un complément pourra être demandé en fonction des risques et des surfaces mis en œuvre.

Types de cibles	Surface développée	Besoin minimal en eau (P1)		Distance maximale entre le point d'eau et l'entrée	durée
		débit	Nbre de ressources		
Artisanat, Industrie, Bureaux.	≤ 50 m ²	Pas de DECI prescrite			
	≤ 200 m ²	30 m ³ /h	1	200 m	2 heures
	200 m ² < S ≤ 500 m ²	60 m ³ /h	1 à 2	200 m (P2)	2 heures
	> 500 m ²	Analyse particulière du SDIS en référence à l'instruction technique D9			

P(1) : Si 2 points d'eau sous pression défendent la cible, le besoin minimal correspond aux débits cumulés des 2 points.

P(2) : Si 2 ressources sont utilisées, la moitié des besoins doit être à 200 m maximum.

Si une nouvelle implantation est prévue, elle devra être déterminée et validée avec le concours des sapeurs-pompiers (Groupement Opération SDIS22). Lorsque le ou les points d'eau sont implantés, ils devront faire l'objet d'une procédure de réception à laquelle devra être associé le SDIS 22 (grp.ops@sdis22.fr).



PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET POUR LA SECURITE SUR LES TERRAINS DE CAMPING

Ref : guide pratique de la sécurité des terrains de camping. Sept 2011

La sécurité contre l'incendie des terrains de camping doit être assurée de la manière suivante :

A] **Moyens de secours contre l'incendie**, devront être mis en place :

- SOIT des extincteurs portatifs, à raison d'un extincteur pour 20 installations (alternativement extincteurs à eau pulvérisée de 9 litres et extincteurs à poudre de 6 kg). Ils doivent être placés sur supports apparents, de préférence le long des voies de dégagement. Dans tous les cas, ils doivent être visibles et facilement accessibles.

- SOIT accessoirement, d'extincteurs sur roues, à raison d'un extincteur pour 50 installations, à condition de conserver, dans la même proportion, les extincteurs à poudre de 6 kg.

- SOIT des robinets d'incendie armés de 20 mm, conformes à la norme française S 61.201, alimentés par une canalisation d'au moins 60 mm et ayant une pression restante à la lance de 2,5 bars au minimum.

Ces robinets d'incendie armés remplacent les moyens de secours portatifs en eau, les extincteurs à poudre étant maintenus dans les mêmes proportions.

Les appareils extincteurs doivent être vérifiés une fois par an, par un organisme compétent.

La défense incendie de chaque terrain de camping est assurée à partir de 80 installations :

- SOIT par un poteau d'incendie de 100 mm situé à moins de 200 mètres de l'entrée ou d'une sortie et alimenté par une conduite de 100 mm.

- SOIT par une réserve d'eau clôturée, d'une capacité de 60 à 120 m³ minimum, facilement accessible en tout temps par les véhicules de lutte contre l'incendie.

Pour les campings de plus de 300 m dans leur plus grande dimension, il peut être demandé un ou plusieurs points d'eau complémentaires, en particulier dans les secteurs boisés.

Les installations électriques doivent être conformes à la norme C 15.100 et vérifiées annuellement.

B] **Mesures de sécurité relatives aux dépôts de gaz** :

La quantité totale de camping gaz ou de bouteilles de butane en dépôt, à l'intention des campeurs, ne doit, en aucun cas, être supérieure à 500 kg. Pour un dépôt supérieur, une déclaration au service de la réglementation doit être faite.

Le dépôt doit être situé dans un local conçu à cet effet et largement ventilé, ou placé à l'extérieur, dans un endroit clôturé et non accessible aux campeurs.

Il ne doit pas y avoir de détritrus ou de matières facilement combustibles à proximité.

Les récipients aériens, situés à moins de 10 mètres des locaux ouverts au public ou de l'emplacement de tentes ou de caravanes, doivent être séparés par un mur de protection en brique de 0,22 m d'épaisseur, ou d'un autre matériau incombustible, présentant les mêmes garanties de résistance mécanique et dépassant de 0,50 mètre les organes de remplissage.

Dans tous les autres cas, le dépôt doit être clôturé pour en interdire l'accès.

Pour tous les dépôts de gaz, il y a lieu de prévoir un ou plusieurs extincteurs à poudre de 9 kg, de débroussailler le pourtour, de relier le réservoir à la terre, par l'intermédiaire d'un conducteur direct et de placer sous la citerne, des gravillons, ou du mâchefer, d'une épaisseur suffisante, pour former un lit d'évaporation.

A proximité de chaque dépôt ou stockage, l'interdiction de fumer doit être affichée de manière très apparente.

C] **Mesures préventives :**

- obligation d'affichage, dans le bureau d'accueil, et à proximité immédiate du téléphone, du numéro d'appel des sapeurs-pompiers, dans les camps possédant le téléphone.
- obligation d'affichage d'un schéma situant, de façon précise, l'emplacement du poste téléphonique le plus proche, dans les camps ne possédant pas le téléphone.
- obligation d'affichage des consignes données aux campeurs concernant les précautions à prendre, afin d'éviter l'incendie.

D] **Dispositions concernant les constructions en dur :**

Les constructions en dur soumises ou non au permis de construire doivent faire l'objet d'un examen de la commission de sécurité compétente.

Ces constructions peuvent faire l'objet de mesures particulières en ce qui concerne notamment les moyens de secours contre l'incendie.