



PLOUDALMEZEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

Règlement : Pièce écrite

Finistère

Arrêté le : 11 octobre 2010
Approuvé le : 16 février 2012
Rendu exécutoire le : 16 mai 2012

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 2

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

| | |
|---|----|
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH | 10 |
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE..... | 18 |
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI..... | 22 |
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP | 29 |

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 35

| | |
|---|----|
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU | 36 |
|---|----|

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 46

| | |
|---------------------------------------|----|
| RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A..... | 47 |
|---------------------------------------|----|

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 55

| | |
|--|----|
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N | 56 |
| RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH..... | 68 |

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

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

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en Annexes
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 N° 2004-01011 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme

3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par arrêté préfectoral du 07 décembre 2009 en application des dispositions des articles L 142-3 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme
- des espaces soumis à une protection architecturale : Monument ou Site Classés ou Inscrits, ...
- des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme : bâti de qualité, manoir, maisons bourgeoises, zones humides, talus, ...

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

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

3. Les zones agricoles dites « zones A »

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

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

ADAPTATIONS MINEURES

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants – Décret n° 2004 – 490 du 3 juin 2004).

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".

Livre V du Code du Patrimoine et le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Article 322-3-1 du Code Pénal : « la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 euros d'amende lorsqu'elle porte sur [...] une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ... »

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

1. Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :

Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.

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

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

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

2. Dans les zones où sont repérés des établissements classés :

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens (article R 111-2 du code de l'urbanisme : atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique).

CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2007.

ZONES HUMIDES

Dans toutes les zones du PLU, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment toute construction, tout affouillement et exhaussement du sol, sauf exception motivée. Dans ces cas, des mesures compensatoires doivent être prévues.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Le secteur **Uha** correspond aux pôles d'urbanisation anciens du Bourg et de Portsall.
- Le secteur **Uhb** correspond au tissu urbanisé du Bourg, de Portsall et des entités urbanisées, qualifiées de hameaux
 - Le secteur **Uhb1** correspond à la zone Uhb compris dans l'alignement des amers pour la signalisation maritime (abords de Portsall).

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

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

1) Pour les zones Uha, Uhb et Uhb1

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

Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

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

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

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2) En zone Uhb1

Sont en plus interdites les constructions ou installations susceptibles de masquer la vue vers les amers de Portsall.

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

L'implantation, l'extension et la transformation de constructions et d'installations autres que l'habitat (activités économiques, d'équipements, services,...) sous réserve de ne pas produire de gênes incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

L'implantation, l'extension et la transformation de bâtiments liés à une activité économique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et qu'ils ne dépassent pas plus de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

Les voies doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

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

2. Accès

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

3. Eaux usées

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1) Pour les zones Uha, Uhb et Uhb1

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

2) En secteur Uha, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU*, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur des voies ou emprises publiques ou privées. Lorsque la construction nouvelle est susceptible de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée sous réserve que la continuité à l'alignement des voies ou places publiques ou privées soit matérialisée par un mur d'au moins 1,5 m, ou un muret surmonté d'une grille, ou un bâtiment d'une hauteur s'harmonisant avec l'environnement urbain immédiat.

3) En secteurs Uhb et Uhb1, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU*, les constructions doivent être édifiées entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou privées. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente sera imposée, en vue de respecter l'implantation des constructions déjà existantes.

*** Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- 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 ERDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

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

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Pour les abris de jardin de moins de 20 m² de surface de plancher, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère.

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

Non réglementé

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des remblais ou des déblais, jusqu'au point le plus haut de la construction, ne peut excéder :

| Zones | Toitures à 2 pentes minimum (pente = ou > à 30°) | Autres toitures (toiture- terrasse, mono-pente, ...) |
|----------------------|---|---|
| Uha | 14 mètres | 10 mètres |
| Uhb- Uhb1 | 8 mètres | 6 mètres |

1) Pour les zones Uha, Uhb et Uhb1

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas respecter les hauteurs définies ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur. La règle ne s'applique pas également aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

2) En secteur Uhb1, les constructions et les plantations devront respecter l'obligation de dégagement de la visibilité de l'alignement des abords de Portsall.

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

1. Généralités

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

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

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions à usage d'habitat devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes (plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements), toiture à deux pentes symétriques, ... ou relever d'une architecture contemporaine. Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

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

2. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

1) Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

| Secteurs | Matériaux et hauteurs autorisés |
|---------------------------|---|
| Uha | <ul style="list-style-type: none"> - Murs d'au moins 1,5 mètres - Muret surmonté d'un barreaudage (bois, métal), éventuellement doublé d'une haie, d'au moins 1,5 mètres |
| Uhb Uhb1 | <ul style="list-style-type: none"> - Murs d'1,5 mètres maximum - Muret surmonté d'un barreaudage (bois, métal, plastique), éventuellement doublé d'une haie, le tout d'une hauteur maximale de 1,5 mètres - Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres - Talus plantés ou les écrans végétaux constitués d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres |

2) Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

| Secteurs | Matériaux et hauteurs autorisés |
|---|---|
| Uha Uhb Uhb1 | <ul style="list-style-type: none"> - Murs de 2 mètres maximum - Muret surmonté d'un barreaudage (bois, métal), éventuellement doublé d'une haie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres - Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres - Talus plantés ou les écrans végétaux constitués d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2 mètres - Grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres - Plaques de bois ou PVC d'une hauteur maximale de 2 mètres |

3) Pour les zones Uha, Uhb et Uhb1 et pour tous types de clôtures :

Sont interdits :

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

Les murs, murets, haies, talus existants de qualité devront être conservés.

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

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

Il est ainsi fixé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- pour les commerces, bureaux, hôtels, restaurants, hôpitaux, ... : 1 place pour 30 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les établissements d'enseignement : 1 place minimum par classe.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction ou changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

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

A l'échelle d'une opération d'aménagement, la surface d'espaces libres de pleine terre ne pourra être inférieure à 20% si l'unité foncière du projet est = ou > à 5000 m².

Pour les arbres et plantations, une obligation de coupes ou d'abattages sera imposée, dans le cas où ces derniers produiraient une gêne ou une nuisance pour le voisinage ou les espaces publics : gêne pour la circulation des piétons, des voitures, entretien d'espaces publics, réseaux aériens, rempart d'ensoleillement pour les constructions voisines, risques pour les biens et les personnes (risques de chute, ...), ...

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone Ue est destinée aux constructions et installations correspondant à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

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

Article Ue.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions ou installations non liées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

Non réglementé

2. Accès

Non réglementé

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

1. Adduction en eau potable

Non réglementé

2. Eaux pluviales

Non réglementé

3. Eaux usées

Non réglementé

4. Raccordements aux réseaux

Non réglementé

Article Ue.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU*, les constructions doivent être édifiées entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou privées. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente sera imposée, en vue de respecter l'implantation des constructions déjà existantes.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

*** Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- 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 les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

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

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

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

Non réglementé

Article Ue.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article Ue.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article Ue.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article Ue.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone Ui est une zone regroupant les activités à caractère industriel, artisanal, commercial, et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

- Le secteur **Ui** correspond aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services
- Le secteur **Uic** correspond aux activités artisanales, commerciales et de services

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

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

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1) Pour les zones Ui et Uic

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2

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

Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée

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

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

L'implantation de bâtiments agricoles

2) En plus de l'alinéa 1), en zone Uic

Sont interdites les activités industrielles, et les bâtiments et installations liées à ces activités.

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

1) Pour les zones Ui et Uic

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

Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

1) Pour les zones Ui et Uic

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

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

Les voies doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

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

2. Accès

1) Pour les zones Ui et Uic

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

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

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

1. Adduction en eau potable

1) Pour les zones Ui et Uic

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

2. Eaux pluviales

1) Pour les zones Ui et Uic

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

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

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

3. Eaux usées

1) Pour les zones Ui et Uic

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

1) Pour les zones Ui et Uic

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Article Ui.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

1) Pour les zones Ui et Uic

Non réglementé

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

1) Pour les zones Ui et Uic

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU*, les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou privées. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente sera imposée, en vue de respecter l'implantation des constructions déjà existantes.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

*** Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- 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 les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

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

1) Pour les zones Ui et Uic

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

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

Non réglementé

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé

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

1. Généralités

1) Pour les zones Ui et Uic

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et des couleurs. Quel que soit le projet architectural, 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, paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les coffrets techniques, les cuves de stockage, antennes, ... seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à la zone et à son environnement.

2. Clôtures

1) Pour les zones Ui et Uic

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les clôtures devront être en conformité d'aspect, de nature et de hauteur, avec la construction et ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures ne pourront pas excéder 2 mètres. Une hauteur de clôture différente pourra être autorisée, sous réserve de nécessité technique (protection, sécurité, ...)

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

1) Pour les zones Ui et Uic

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

Il est ainsi fixé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- pour les commerces, bureaux, hôtels, restaurants, hopitaux, ... : 1 place pour 30 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les établissements d'enseignement : 1 place minimum par classe.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

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

1) Pour les zones Ui et Uic

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. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, pour les talus plantés.

La surface d'espaces libres de pleine terre ne pourra être inférieure à 20% de la superficie du terrain de l'opération.

Pour les arbres et plantations, une obligation de coupes ou d'abattages sera imposée, dans le cas où ces derniers produiraient une gêne ou une nuisance pour le voisinage ou les espaces publics : gêne pour la circulation des piétons, des voitures, entretien d'espaces publics, réseaux aériens, rempart d'ensoleillement pour les constructions voisines, risques pour les biens et les personnes (risques de chute, ...), ...

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

La zone Up est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, liés à l'activité du port de Portsall.

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

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

Article Up.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations, équipements de toute nature, à l'exception de ceux précisés à l'article UP.2.

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

Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, commerce, plaisance, exploitation des fonds marins...), sous réserve de respecter les préoccupations environnementales.

Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.

Les commerces, dans la mesure où ils sont destinés à l'accueil et à la restauration des usagers du port.

Les équipements publics ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation est justifiée par des considérations techniques, s'ils ne compromettent pas l'utilisation future du secteur.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

3. Eaux usées

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Article Up.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Up.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU*, les constructions doivent être édifiées entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou privées. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente sera imposée, en vue de respecter l'implantation des constructions déjà existantes.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

*** Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- 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 les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

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

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

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

Non réglementé

Article Up.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article Up.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé

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

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

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et des couleurs. Quel que soit le projet architectural, 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, paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les coffrets techniques, les cuves de stockage, antennes, ... seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à la zone et à son environnement.

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

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

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

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. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, pour les talus plantés.

Pour les arbres et plantations, une obligation de coupes ou d'abattages sera imposée, dans le cas où ces derniers produiraient une gêne ou une nuisance pour le voisinage ou les espaces publics : gêne pour la circulation des piétons, des voitures, entretien d'espaces publics, réseaux aériens, rempart d'ensoleillement pour les constructions voisines, risques pour les biens et les personnes (risques de chute, ...), ...

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Les zones AU sont constituées par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme.

- **Les zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement. 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.
 - Le secteur **1AUh** destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
 - Le secteur **1AUe** destiné aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif
 - Le secteur **1AUL** destiné aux équipements touristiques et de loisirs

- **Les zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme. Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis. Dans ces zones, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.
 - Le secteur **2AUh** destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
 - Le secteur **2AUe** destiné aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif
 - Le secteur **2AUL** destiné aux équipements touristiques et de loisirs

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

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

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1) Pour toutes les zones 1AU et 2AU

Les constructions (constructions neuves, extensions, ...) ou reconstruction, lotissements, groupes d'habitations, installations et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur, tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement et dans le présent Règlement.

2) Pour les zones 1AUh

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

Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone

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

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

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

3) Pour les zones 1AUe

Toutes les constructions ou installations non liées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

4) Pour les zones 1AUL

Toutes les constructions ou installations non liées à des équipements touristiques ou de loisirs.

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

1) Pour toutes les zones 1AU et 2AU

Sont admis dans l'ensemble dans toutes les zones 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 :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur
- les modifications, extensions ou reconstructions des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur

2) Pour les zones 1AUh

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

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

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

- par les articles AU 3 à AU 14 ci après
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement

Chaque zone 1AU peut être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranche, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans chaque opération = ou > à 10 logements, il devra être prévu au minimum 2 logements aidés et/ou sociaux, quels que soit leur forme: locatif, accession à la propriété,...

Sont admis en outre :

L'implantation, l'extension et la transformation de constructions et d'installations autres que l'habitat (activités économiques, d'équipements, services,...) sous réserve de ne pas produire de gênes incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

L'implantation, l'extension et la transformation de bâtiments liés à une activité économique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et qu'ils ne dépassent pas plus de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

3) Pour les zones 1AUe

Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

1) Pour les zones 1AUh et 1AUL

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

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

Les voies doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

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

2) Pour les zones 1AUe

Non réglementé

2. Accès

1) Pour les zones 1AUh et 1AUL

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

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

2) Pour les zones 1AUe

Non réglementé

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

1. Adduction en eau potable

1) Pour les zones 1AUh et 1AUL

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

2) Pour les zones 1AUe

Non réglementé

2. Eaux pluviales

1) Pour les zones 1AUh et 1AUL

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

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

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

2) Pour les zones 1AUe

Non réglementé

3. Eaux usées

1) Pour les zones 1AUh et 1AUL

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

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

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

2) Pour les zones 1AUe

Non réglementé

4. Raccordements aux réseaux

1) Pour les zones 1AUh et 1AUL

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

2) Pour les zones 1AUe

Non réglementé

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1) Pour les zones 1AUh, 1AUe et 1AUL

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU*, les constructions doivent être édifiées entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou privées. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente sera imposée, en vue de respecter l'implantation des constructions déjà existantes.

*** Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- 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 les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

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

1) Pour les zones 1AUh, 1AUe et 1AUL

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

2) Pour les zones 1AUh

Pour les abris de jardin de moins de 20 m² de surface de plancher, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère.

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

Non réglementé

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1) Pour les zones 1AUh et 1AUL

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des remblais ou des déblais, jusqu'au point le plus haut de la construction, ne peut excéder :

| Zones | Toitures à 2 pentes minimum (pente = ou > à 30°) | Autres toitures (toiture- terrasse, mono-pente, ...) |
|------------------------|---|---|
| 1AUh _ 1AUL | 8 mètres | 6 mètres |

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas respecter les hauteurs définies ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur. La règle ne s'applique pas également aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

2) Pour les zones 1AUe

Non réglementé

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

1. Généralités

1) Pour les zones 1AUh, 1AUe 1AUL

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

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

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions à usage d'habitat devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes (plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements), toiture à deux pentes symétriques, ... ou relever d'une architecture contemporaine. Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

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

2. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

1) Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

| Secteurs | Matériaux et hauteurs autorisés |
|---------------------|---|
| 1AUh et 1AUL | <ul style="list-style-type: none"> - Murs d'1,5 mètres maximum - Muret surmonté d'un barreaudage (bois, métal, plastique), éventuellement doublé d'une haie, le tout d'une hauteur maximale de 1,5 mètres - Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres - Talus plantés ou les écrans végétaux constitués d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres |

2) Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

| Secteurs | Matériaux et hauteurs autorisés |
|---------------------|---|
| 1AUh et 1AUL | <ul style="list-style-type: none"> - Murs de 2 mètres maximum - Muret surmonté d'un barreaudage (bois, métal), éventuellement doublé d'une haie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres - Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres - Talus plantés ou les écrans végétaux constitués d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2 mètres - Grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres - Plaques de bois ou PVC d'une hauteur maximale de 2 mètres |

3) Pour les zones 1AUh et 1AUL et pour tous types de clôtures :

Sont interdits :

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

Les murs, murets, haies, talus existants de qualité devront être conservés.

4) Pour les zones 1AUe

Non réglementé

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**1) Pour les zones 1AUh et 1AUL**

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

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction ou changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut

également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Il est ainsi fixé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- pour les commerces, bureaux, hôtels, restaurants, hopitaux, ... : 1 place pour 30 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les établissements d'enseignement : 1 place minimum par classe.

2) Pour les zones 1AUe

Non réglementé

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

1) Pour les zones 1AUh et 1AUL

A l'échelle d'une opération d'aménagement, la surface d'espaces libres de pleine terre ne pourra être inférieure à 20% si l'unité foncière du projet est = ou > à 5000 m².

Pour les arbres et plantations, une obligation de coupes ou d'abattages sera imposée, dans le cas où ces derniers produiraient une gêne ou une nuisance pour le voisinage ou les espaces publics : gêne pour la circulation des piétons, des voitures, entretien d'espaces publics, réseaux aériens, rempart d'ensoleillement pour les constructions voisines, risques pour les biens et les personnes (risques de chute, ...), ...

2) Pour les zones 1AUe

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

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

- Le secteur **A** correspond aux secteurs destinés aux activités agricoles
- Le secteur **Ac** correspond aux sites d'exploitation de carrières (carrière du Castel et carrière de Kergogan Bihan)

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1) En secteur A

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

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

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

2) En secteur Ac

Toutes les constructions ou installations non liées et nécessaires à l'exploitation des carrières, conformément aux arrêtés préfectoraux permettant l'exploitation de ces sites.

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

1) En secteur A

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et leur extension limitée, sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation
- qu'à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant

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

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

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

L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

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

La restauration d'un bâtiment dont il existe 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.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

2) En secteur Ac

L'aménagement du site de la carrière, ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins d'exploitation du site, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

3. Eaux usées

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU*, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou privées. Les autres constructions doivent être édifiées entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou privées. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente sera imposée, en vue de respecter l'implantation des constructions déjà existantes.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

*** Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- 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 les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

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

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

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

Non réglementé

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation uniquement, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des remblais ou des déblais, jusqu'au point le plus haut de la construction, ne peut excéder :

| Zones | Toitures à 2 pentes minimum (pente = ou > à 30°) | Autres toitures (toiture- terrasse, mono-pente, ...) |
|-------|---|---|
| A | 8 mètres | 6 mètres |

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas respecter les hauteurs définies ci-dessus.

Pour les autres constructions, installations (bâtiments agricoles, ...) et les ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur. La règle ne s'applique pas également aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

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

1. Généralités

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

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

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions à usage d'habitat devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes (plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements), toiture à deux pentes symétriques, ... ou relever d'une architecture contemporaine. Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

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

2. Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les murs, murets, haies, talus existants de qualité devront être conservés.

Feront l'objet d'interdiction pour tous types de clôtures :

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

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

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

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

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

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

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

- Le secteur **N** correspondant aux espaces naturels à protéger
- Le secteur **Ne** correspondant aux installations de la station d'épuration de Portsall
- Le secteur **NL1** à vocation d'équipements légers de sports et de loisirs (site du jardin du Moulin Neuf)
- Le secteur **Np** correspondant à la concession portuaire de Portsall (plan d'eau et mouillages)
- Le secteur **Nmo** délimitant les zones de mouillage autorisées
- Le secteur **Ns** délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme
- Le secteur **Na** correspondant aux parcelles bâties, situées à plus de 100 mètres du DPM, exclues des espaces littoraux remarquables
- Le secteur **Nt** correspondant au Camping de Tréompan

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Np, Nmo, Ns, Na et Nt

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

2) Pour les zones N

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

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

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

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

3) Pour les zones Ne

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec l'épuration des eaux usées.

4) Pour les zones NL1

Toutes constructions ou installations et tous travaux à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

5) Pour les zones Nmo et Np

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

6) En secteur Ns

Toutes constructions ou installations et tous travaux à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

7) En secteur Na

Toutes constructions ou installations et tous travaux à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

8) En secteur Nt

Toutes constructions ou installations et tous travaux à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

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

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

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

2) Pour les zones N

La restauration avec ou sans changement de destination, dans les volumes existants, des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

L'extension mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation existant et la construction de dépendances, bâtiments détachés des constructions existantes. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher existante
- ou 30 m² de surface de plancher nouvellement créée

En tout état de cause, la surface de plancher cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m². Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans le volume des bâtiments existants.

L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations, sous réserve que l'aménagement ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. La surface de plancher créée sera limitée à 30% de la surface de plancher existante.

3) Pour les zones NL1

La rénovation, l'extension, le changement de destination des constructions et installations existantes et l'implantation de nouvelles constructions et installations légères, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités touristiques et de loisirs.

4) Pour les Np

Les équipements publics ou privés d'intérêt général ou collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...)

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

Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs

Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines

Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique

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

5) Pour les zones Nmo

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

6) En secteur Ns

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires, lorsque que leur localisation répond à une nécessité technique impérative :

- à la sécurité maritime et aérienne
- à la défense nationale
- à la sécurité civile
- au fonctionnement des aérodromes
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance

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

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelque soit leur superficie)
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement.

En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985, les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

Pour les constructions situées dans la bande des 100 m :

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

7) Pour les zones Na

La restauration et le changement de destination de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation, sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.

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

- réalisation en continuité du bâti
- superficie maximale de 30 m² de surface de plancher par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 (« Loi Littoral »).

La réalisation d'un abri de jardin de 20 m² de surface de plancher maximum.

8) Pour les zones Nt

La rénovation, l'extension, le changement de destination des constructions et installations existantes et l'implantation de nouvelles constructions et installations légères, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités du camping

L'implantation de résidences mobiles de loisirs sans possibilités de transformation en habitations légères de loisirs.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

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

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

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

2. Accès

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

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

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

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

1. Adduction en eau potable

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

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

2. Eaux pluviales

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

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

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

3. Eaux usées

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU*, les constructions doivent être édifiées entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou privées. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente sera imposée, en vue de respecter l'implantation des constructions déjà existantes.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

*** Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- 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 les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

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

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

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

Non réglementé

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

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

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées, sous réserve qu'il ne dépasse pas, au point le plus haut de la construction, hauteur mesurée à partir du terrain naturel :

| Toitures à 2 pentes minimum (pente = ou > à 30°) | Autres toitures (toiture- terrasse, mono-pente, ...) |
|---|---|
| 8 mètres | 6 mètres |

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur. La règle ne s'applique pas également aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

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

1. Généralités

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

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

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

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions à usage d'habitat devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes (plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements), toiture à deux pentes symétriques, ... ou relever d'une architecture contemporaine. Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

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

2. Clôtures

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les murs, murets, haies, talus existants de qualité devront être conservés.

Feront l'objet d'interdiction pour tous types de clôtures :

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

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

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

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

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

1) Pour les zones N, Ne, NL1, Ns, Na et Nt

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

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

Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

La zone Nh est destinée à l'aménagement, c'est-à-dire à la rénovation, à l'extension limitée et, dans certains cas, au changement de destination, des constructions non agricoles, situées dans l'espace rural.

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

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

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

Article Nh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1) Pour les zones Nh

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

Les changements de destination* des constructions existantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article Nh.2

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

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

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

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

Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie les équipements publics d'intérêt général, ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées

Seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement par unité foncière, les aménagements suivants :

La restauration sans changement de destination, dans les volumes existants, des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural, situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.

L'extension mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation existant et la construction de dépendances, bâtiments détachés des constructions existantes. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher existante
- ou 30 m² de surface de plancher nouvellement créée

En tout état de cause, la surface de plancher cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m². Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans le volume des bâtiments existants.

L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations, sous réserve que l'aménagement ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. La surface de plancher créée sera limitée à 30% de la surface de plancher existante.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

3. Eaux usées

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Article Nh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Nh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU*, les constructions doivent être édifiées entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou privées. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente sera imposée, en vue de respecter l'implantation des constructions déjà existantes.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

*** Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- 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 les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

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

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Pour les abris de jardin de moins de 20 m² de surface de plancher, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère.

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

Non réglementé

Article Nh.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article Nh.10 : hauteur maximale des constructions

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

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées, sous réserve qu'il ne dépasse pas, au point le plus haut de la construction, hauteur mesurée à partir du terrain naturel :

| Toitures à 2 pentes minimum (pente = ou > à 30°) | Autres toitures (toiture-terrasse, mono-pente, ...) |
|---|--|
| 8 mètres | 6 mètres |

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur. La règle ne s'applique pas également aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

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

1. Généralités

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

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

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions à usage d'habitat devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : simplicité des volumes (plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements), toiture à deux pentes symétriques, ... ou relever d'une architecture contemporaine. Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture d'aspect tuiles, ...). Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

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

2. Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les murs, murets, haies, talus existants de qualité devront être conservés.

Feront l'objet d'interdiction pour tous types de clôtures :

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

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

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

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

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

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

Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**Article Nh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé