Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

Tréguier demain
Une ambition pour la ville

DOSSIER D'ARRET

Arrêté le : 5 février 2019
Approuvé le :

PLU de TREGUIER
Département des Côtes-d'Armor

REGLEMENT ECRIT

REGLEMENT ECRIT - SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 4

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 5
ARTICLE 2 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 5
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6
ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME 8
ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE OU RESTAURATION DES BATIS D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL 8
ARTICLE 6 - PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES 8
ARTICLE 7 – ESPACES BOISES 9
ARTICLE 8 – ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE 9
ARTICLE 9 – CONES DE VUE 9
ARTICLE 10 – ZONES HUMIDES 9
ARTICLE 11 – PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE 11
ARTICLE 12 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE 12
ARTICLE 13 – RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES 12
ARTICLE 14 – RISQUE SISMIQUE 13
ARTICLE 15 – RISQUES DE SUBMERSION MARINE 13
ARTICLE 16 – PERMIS DE DEMOLIR 14

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - ZONES US – UA– UC – UE – UP – UY – UYC 15

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US 16
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA 28
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC 37
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE 48
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UP 55
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY 63
CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYC 71

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES AU 78

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU 79
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU 80
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**C** 81
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE 92

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N 101

ANNEXES 113

ANNEXE 1 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDEES 114
ANNEXE 2 : DEFINITIONS 118
ANNEXE 3 : COMPLEMENT A L'ARTICLE 10 121
ANNEXE 4 : COMPLEMENT A L'ARTICLE 11 - RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT 123

INTRODUCTION

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

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

Le règlement de chaque zone présente quatorze articles :

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

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

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

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

1 - les clôtures ;

2 - les démolitions ;

3 - les coupes et abattages d'arbres ;

4 - les défrichements ;

5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux, industriels, agricoles, parcs de stationnement, ...;

6 - la modification de l'aspect extérieur des constructions ;

7 - les aménagements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle ;

8 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;

9 - le stationnement des caravanes isolées au-delà de 3 mois ;

10 - les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;

11 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules,...

12 - les carrières.

COMMUNE DE TREGUIER

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il s'applique également au domaine public maritime.

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

1. En application de l'article R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme à l'exception des dispositions des articles R111-3, R111-5 à R 111-19 et R111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

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

2. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment dans le cas :
- des servitudes d'utilité publique,
- des dispositions particulières liées à la domanialité des terrains, et plus particulièrement de ceux qui sont au Domaine Public Maritime,
- de la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
- de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- du décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 fixant la liste des communes riveraines des estuaires et des deltas considérées comme littorales en application de l'article L.321-2 du code de l'environnement et la liste des estuaires les plus importants au sens de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Contrairement aux communes littorales non estuariennes, les communes figurant dans la liste des communes estuariennes ne sont pas soumises à la nécessité de délimiter sur leur territoire les espaces proches du rivage ni la bande des 100 mètres.

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

4. La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par :
"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants).

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

échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

NB : la commune de Tréguier ne comprend pas de zone agricole.

1) <u>Les zones urbaines dites "zones U"</u>

US	Centre urbain traditionnel – Site Patrimonial Remarquable (Secteur Sauvegardé)
USc	Site Patrimonial Remarquable (Secteur Sauvegardé) – vocation portuaire artisanale
USp	Site Patrimonial Remarquable (Secteur Sauvegardé) – vocation nautisme et port de plaisance
UA	Centre urbain traditionnel
UC	Quartiers d'habitat de développement récent
UE	Secteur d'équipements collectifs : zones sportive, scolaire, hospitalière, culturelle et de loisirs et cimetière
UP	Zone destinée aux activités portuaires, de tourisme et de plaisance
UPm	UP maritime : secteur portuaire sur les emprises fluviales
UY	Equipements artisanaux, commerciaux et de loisirs
UYc	Espace destiné aux équipements commerciaux

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

2) <u>Les zones à urbaniser dites "zones AU"</u>

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de **la réalisation des équipements internes à la zone.**

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

AUc	future zone UC
AUe	future zone UE

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

3) <u>Les zones naturelles et forestières dites "zones N"</u>

N	Zones naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysagers)
NL	Zone qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L121-23 du code de l'urbanisme (espaces remarquables). Elle concerne également les espaces situés sur le domaine public maritime ou fluvial, en dehors des zones portuaires et des zones de mouillages groupés.

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

ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'article L 152-3 du code de l'urbanisme

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

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

L'article L.152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE OU RESTAURATION DES BATIS D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Article L.111-15 du code de l'urbanisme

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

Article L.111-23 du code de l'urbanisme

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

ARTICLE 6 - PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

ARTICLE 7 – ESPACES BOISES

A- Espaces boisés classés

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

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

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

ARTICLE 8 – ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

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

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

Toute destruction définitive d'élément bocager est soumise à déclaration préalable de travaux comme le permet l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par replantation).
Cette déclaration préalable de travaux sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et maintenir la biodiversité comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD.
Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires pourront être exigées.
Le demandeur aura alors à sa charge de reconstituer un linéaire bocager.

ARTICLE 9 – CONES DE VUE

Toute construction ou aménagement susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues définis aux documents graphiques, est interdite.
Aucune construction, ni aménagement ne devra occulter la vue à partir des "points de vue" indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé, à partir de l'espace public, à 1,00 m au-dessus du sol, dans l'angle du cône de vue suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue présenté sur les documents graphiques.

ARTICLE 10 – ZONES HUMIDES

Conformément au Code de l'Environnement, aux articles L214-1 à L214-6 et notamment à l'article R214-1-III-3. 3. 1. 0 :
L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides ou de marais doivent faire l'objet :

- d'une demande d'autorisation, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure ou égale à 1 ha ;

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

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

Le SAGE Argoat Trégor Goëlo, approuvé le 21 avril 2017 par arrêté préfectoral, a déterminé des règles de protection relatives aux zones humides :

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblais des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, est interdit sauf si :
- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports est démontrée ;

OU
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou ils présentent un caractère d'intérêt général, notamment au sens de l'article L.211-7 du code de l'environnement ou de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme ;

OU
- l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage et de traitement des eaux usées, d'eau potable et les réseaux qui les accompagnent, déclarés d'utilité publique ou présentant un caractère d'intérêt général notamment en vertu de l'article L.211-7 du code de l'environnement ou de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme, est démontré ;

OU
- les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent à l'atteinte du bon état par des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;

OU
- les installations, ouvrages, travaux ou activités contribuent au maintien ou à l'exploitation de la zone humide ;

OU
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre de l'extension de bâtiments d'activité agricole existants.

OU
- les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre de l'extension d'infrastructures portuaires ou maritimes existantes, en zone de vasière recouverte à chaque marée (slikke), essentiellement composée de vases et sans végétation.

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :
- éviter l'impact ;
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne révisé 2016-2021.

Conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE du bassin Loire Bretagne adopté le 4 novembre 2015, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide doivent chercher une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.
À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.
À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :
- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

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

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

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

ARTICLE 11 – PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE

Des périmètres de diversité commerciale sont représentés sur les documents graphiques du règlement, conformément à l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

En dehors des périmètres de diversité commerciale, est interdite la création d'équipements cinématographiques et la création de commerces de détails et de proximité.

Des dérogations pourront être accordées aux porteurs de projet, pour l'implantation de commerces de détail de moins de 200 m², au sein des espaces d'activités (zones USc et UY), où il sera autorisé à une entreprise de production d'ouvrir un espace de vente de détail sur site, si celui-ci n'excède pas 200 m².

En dehors des périmètres de diversité commerciale, sont autorisées en zone UYc, :

- les créations de commerces de détail de plus de 200 m²,
- les extensions des bâtiments commerciaux existants couvrant plus de 1 500 m² d'emprise au sol.

Dans les périmètres de diversité commerciale sont également définis des **linéaires de restriction** du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants.
Le long de ces linéaires, au rez-de-chaussée des immeubles, le changement de destination d'un local commercial est interdit.

ARTICLE 12 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Aucune communication ne doit exister entre le réseau d'eau potable et un réseau d'eau privé, quels qu'en soient ses usages et sa qualité.
Les réseaux doivent être physiquement disjoints pour éviter tout phénomène de retour d'eau en sachant qu'un clapet antiretour ne constitue pas en soi une protection suffisante.

ARTICLE 13 – RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

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

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

Règles techniques générales :
Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.
Pour satisfaire les besoins en eau lorsque le réservoir de stockage d'eau de pluie est vide, l'appoint en eau du système de distribution d'eau de pluie depuis le réseau de distribution d'eau destiné à la consommation humaine est assuré par un système de disconnexion par surverse totale installée de manière permanente (conformément à la norme NF EN 1717).
A proximité immédiate de chaque point de soutirage doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « *eau non potable* » et un pictogramme explicite.

Règles techniques en cas de réseau d'eau de pluie intérieur au bâtiment :
Dans les bâtiments à usage d'habitation, ou assimilés, la présence de robinets de soutirage d'eau distribuant chacun des eaux de qualité différentes est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Ces robinets sont verrouillables.
Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, sont repérées de façon explicite par un pictogramme « *eau non potable* », à tous les points suivants : entrée et sortie de vannes et des appareils, ainsi qu'aux passages de cloisons et de murs.
Une fiche de mise en service, telle que définie en annexe de l'arrêté, attestant de la conformité de l'installation avec la réglementation en vigueur, doit être établie, par la personne responsable de la mise en service de l'installation.

ARTICLE 14 – RISQUE SISMIQUE

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I-article R563-5 du code de l'environnement).

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – RISQUES DE SUBMERSION MARINE

La cartographie des zones exposées au risque de submersion marine figure dans les annexes du PLU.
Conformément à la circulaire ministérielle du 7 avril 2010, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera appliqué dans ces zones.

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE 16 – PERMIS DE DEMOLIR

Article L421-3 du Code de l'Urbanisme :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Ainsi, le permis de démolir est obligatoire dans les secteurs sauvegardés et les sites inscrits, dès leur délimitation, sauf pour les démolitions imposées par le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur).

Le permis de démolir ne peut être délivré qu'après accord tacite ou exprès du ministre responsable ou de son délégué. La demande est transmise à l'ABF qui dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. Passé ce délai, son avis est réputé favorable.

COMMUNE DE TREGUIER

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES US – UA– UC – UE – UP – UY – UYc

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **US** correspond au centre urbain traditionnel de la ville de TREGUIER, concerné par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (Secteur Sauvegardé de TREGUIER).

La zone US comprend deux sous-secteurs :

- Sous-secteur USc correspondant à l'emprise portuaire à vocation artisanale sur l'éperon,
- Sous-secteur USp correspondant à l'emprise portuaire – nautisme et plaisance au Sud de l'éperon.

Article US1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

A- En zone US sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, ainsi que :

1. Les constructions et aménagements à usage :
   - agricole ou forestier ;
   - industriel ;
   - d'entrepôt.

2. Le long des linéaires de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les changements de destination des commerces existants en rez-de-chaussée.

3. Le changement de destination des bâtiments d'hébergement hôtelier identifiés sur le document graphique du règlement.

4. Pendant 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, les constructions dès 0 m² de surface de plancher situées au sein du périmètre du secteur de projet, en attente d'un projet d'aménagement global, délimité sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

5. Les installations classées et les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect architectural sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

6. Les campings et stationnements de caravanes :
   - les caravanes isolées ;
   - terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

8. Les installations et travaux divers suivants :
   - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) ;
   - les parcs d'attraction ;
   - les exhaussements et affouillements des sols ;
   - les garages collectifs de caravanes.

9. Les parcs photovoltaïques au sol.

10. Les éoliennes et les pylônes.

B- En zone USc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées :
   - à l'exploitation agricole ou forestière,
   - à l'hébergement hôtelier,
   - à l'industrie hors stockage et activités maritimes.

2 Les installations classées et les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect architectural sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

3. Les campings et stationnements de caravanes :
   - caravanes isolées ;
   - terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

5. Les installations et travaux divers suivants :
   - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés),
   - les parcs d'attraction,

- les exhaussements et affouillements des sols sauf réalisation d'équipements publics, installations pour diminuer les risques d'inondation ou de pollution et ouvrages de stockage/traitement des eaux pluviales, mise en valeur des quais.
- les garages collectifs de caravanes.

6. Les parcs photovoltaïques au sol.

7. Les éoliennes et les pylônes.

C- En zone USp, sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions destinées :
   - à l'exploitation agricole ou forestière ;
   - à l'industrie ;
   - à l'artisanat.

2. Les entrepôts.

3. Les installations classées et les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect architectural sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

4. Les campings et stationnements de caravanes :
   - caravanes isolées ;
   - terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

6. Les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attraction,
   - les garages collectifs de caravanes.

7. Les parcs photovoltaïques au sol.

8. Les éoliennes et les pylônes.

9. Les aires de stockage de bateaux.

Article US2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - En zone US sont admis, sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère des zones :

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

2. Les constructions à usage d'habitat, de bureaux, d'artisanat, et d'hébergement hôtelier.

3. Les constructions à usage d'équipement public, collectif ou d'intérêt général.

4. Les aires de sport ou de jeux.

5. Les exhaussements et affouillements à condition d'être liés à une autorisation d'urbanisme.

6. Les systèmes de production d'énergie sous réserve de respect des conditions particulières de l'article US13.

7. La reconstruction des bâtiments après sinistre sur le même terrain et avec la même destination, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai de 2 ans suivant la date constatée du sinistre.

8. **Les installations classées existantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :** l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, peuvent être autorisés à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

B - En zone USc, sont admis, sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone :

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

2. Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, d'entrepôts.

3. Les constructions à usage d'équipement public, collectif ou d'intérêt général.

4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités et présenter une surface de plancher inférieure à 50 m².

5. Les exhaussements et affouillements à condition d'être liés à une autorisation d'urbanisme.

6. Les systèmes de production d'énergie sous réserve de respect des conditions particulières de l'article US13.

7. La reconstruction des bâtiments après sinistre sur le même terrain et avec la même destination, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai de 2 ans suivant la date constatée du sinistre.

8. **Les installations classées existantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :** l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, peuvent être autorisés à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

9. Les aires de stockage de bateaux à condition d'une bonne insertion paysagère.

10. Les espaces de stockage organisés pour recevoir des dépôts de matériaux, à condition d'une bonne insertion paysagère.

C - En zone USp, sont admis, sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone :

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

2. Les exhaussements et affouillements à condition d'être liés à une autorisation d'urbanisme ou nécessaire à la réalisation d'équipements publics, d'installations diminuant les risques d'inondation ou de pollution, d'ouvrages de stockage ou traitement des eaux pluviales et d'aménagement pour la mise en valeur des quais.

3. Les constructions à usage d'équipement public, collectif ou d'intérêt général.

4. Les systèmes de production d'énergie sous réserve de respect des conditions particulières de l'article US13.

5. La reconstruction des bâtiments après sinistre sur le même terrain et avec la même destination, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai de 2 ans suivant la date constatée du sinistre.

Article US3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

A - Voirie

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

B- Accès

1. Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche,...)

Article US4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation 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, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des zones étanches (toitures, terrasses) seront rejetées dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports fluviaux dans le temps (stockage, infiltration,…).

En cas de pollution, les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un pré-traitement adapté avant rejet dans le réseau public.

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

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.
Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

4. Autres réseaux

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés sur la voie publique, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article US5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées, soit dans le prolongement des constructions voisines existantes.

2. Si la parcelle est traversante et possède plus d'une limite en bordure de voie, la construction doit être implantée à l'alignement d'au moins une des voies, en privilégiant la voie principale.

3. Si la parcelle se situe à un angle d'ilot, l'alignement doit se faire sur les deux voies constituant cet angle.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

   - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...) qui seront implantés suivant les réglementations liées à ce type d'aménagement,
   - pour les annexes aux constructions existantes qui pourront être implantées en fond de parcelle,
   - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article. Dans ce cas l'extension doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

Article US6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – <u>Règles générales</u>

1. Les constructions assurent la continuité du bâti d'une limite latérale à l'autre.
   Dans le cas d'une largeur de parcelle inférieure ou égale à 12 m : les constructions doivent être implantées sur les deux limites latérales.

2. Dans le cas d'une largeur de parcelle supérieure à 12 m, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des deux limites latérales.

3. Dans le cas d'une construction neuve implantée sur une seule limite séparative, un mur de clôture doit être réalisé dans son prolongement sur la largeur de la limite parcellaire libre de construction à l'alignement de la voie.
   Une ouverture pourra être autorisée dans ce mur pour assurer la desserte du bâti ou le stationnement. Cette ouverture devra être équipée d'un portail.

4. Les constructions annexes ou les bâtiments édifiés à l'arrière (par rapport à la voie), du corps de bâtiment donnant sur la rue, doivent être implantés sur une limite séparative sans nécessairement assurer une continuité de bâti d'une limite latérale à l'autre.

B- <u>Règles particulières</u>

Une implantation entre 0 et 3 mètres pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. Dans ces cas, la rénovation, l'extension et l'aménagement des bâtiments sont autorisés selon l'implantation des bâtiments existants.

Article US7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A- En zone US, l'implantation des nouveaux bâtiments et les extensions respecteront les principes d'organisation qui structurent la parcelle, les parcelles voisines ou l'îlot. Les cours dépendantes des édifices existants conservés sont, par principe, maintenues ou restituées dans leur volume originel.

B- En zones USc et USp :

1. Les constructions non contiguës doivent respecter les unes par rapport aux autres une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand bâtiment, sans être inférieure à 5 mètres.

2. Les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 3,50 mètres de hauteur (hauteur mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel au droit de son polygone d'implantation), doivent respecter les unes par rapport aux autres une distance au moins supérieure à trois mètres.

3 Les constructions nouvelles édifiées en vis-à-vis sur une même parcelle devront réserver entre elles une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut. Leur implantation devra s'inspirer de la typologie existante.

Article US8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En cas de remplacement d'un immeuble bâti, la superficie de l'emprise constructible correspond à l'emprise au sol du bâtiment démoli sauf si elle contredit la typologie, l'architecture ou l'histoire de la ville.

2. **En zones US et USp** :

2.1- L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :
- terrain inférieur à 150 m² : jusqu'à 100 %
- terrain de 150 à 250 m² : 85 % maximum
- terrain de plus de 250 m² : 80 % maximum

2.2- Les constructions annexes ou les bâtiments édifiés à l'arrière (par rapport à la voie) du corps de bâtiment donnant sur la rue, ne doivent pas dépasser 10 m² d'emprise au sol au total.

3. **En zone USc** :

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 45 %.

Article US9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

2. Les hauteurs maximales par zone sont définies dans le tableau ci-dessous :

Zone			Egout	Faitage	Acrotère
US	**Nouvelles constructions**	La hauteur sera au maximum celle du bâtiment limitrophe le plus élevé sans dépasser 10 m	–	–	–
	Constructions existantes	La hauteur devra rester identique à la hauteur du bâtiment initial	–	–	–
	Annexes		3,00 m	3,50 m	3,00 m
USc	**Toutes constructions**		7,00 m	9,00 m	8,00 m
USp	**Toutes constructions**		3,50 m	5,00 m	4,50 m

3. Les constructions annexes ou les bâtiments édifiés à l'arrière (par rapport à la voie) du corps de bâtiment donnant sur la rue, doivent à rez-de-chaussée seulement.

A- En zone US

1. En tout état de cause, l'opération devra rester en harmonie avec le nombre de niveaux des constructions avoisinantes.

2. Les immeubles anciens sont maintenus dans leur hauteur, sauf nécessité architecturale particulière en vue du rétablissement d'un état antérieur certain, apportant une amélioration significative de l'aspect.

3. Exceptionnellement, un dépassement de 0,50 mètres des hauteurs autorisées, sans dépasser la ligne de hauteur maximale existante, peut être permis, lorsque les hauteurs autorisées ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égout des toits, de former les pignons ou d'articuler l'ordonnancement de l'architecture de la construction concernée avec celle qui la jouxte.

Article US10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En annexe 3 figurent des recommandations pour une bonne intégration du bâti dans son environnement naturel et urbain. Il s'agit d'un guide pour accompagner le pétitionnaire dans son projet de construction.

A- En zone US

A.1 – Sur les immeubles anciens

1. Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leurs dimensions, leurs situations, l'aspect extérieur, le traitement des abords de bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants, aux sites et paysages ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

2. <u>Clôtures et soutènements</u> :

   - Les murs et clôtures existants sont à conserver et entretenir.
   - Les clôtures à réaliser doivent s'inspirer des murs pleins en maçonnerie de moellons de schiste rythmés de harpage et de chaîne d'angle ou mur bahut surmontés d'une grille en métal à barreaudage vertical de modèle sobre.
   - Les clôtures à caractère industriel ou préfabriquées sont interdites.

3. Toute construction d'un style extérieur à la région est interdite. Les éléments typologiques des bâtiments devront impérativement s'inspirer de la trame et de l'écriture architecturale du centre ancien de TREGUIER.

4. <u>Toitures</u> :

Les toitures terrasse sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires.

Les matériaux de couverture doivent être choisis en fonction de la typologie de la construction. Il est nécessaire de reprendre les techniques d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent.

Tous les matériaux d'imitation sont interdits.

Les châssis de toit visibles depuis l'espace public sont interdits.
Les châssis de toit non visibles depuis l'espace public sont autorisés si leur surface est inférieure à 1 m² et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du bâtiment.
Ils doivent s'intégrer à la composition architecturale des éléments de la construction, être posés verticalement, être axés avec les verticales des fenêtres des étages inférieurs et être encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie.
Un seul rang de fenêtre de toit est autorisé.

L'éclairement des combles par des lucarnes est autorisé, dès lors que les formes et gabarits de ces nouvelles lucarnes correspondent aux caractéristiques de l'immeuble et respectent les principes de composition, de proportions et de fini qui les intègrent à la façade. Dans tous les cas, leur traitement est harmonisé en teintes et matériaux avec les couvertures et les façades.

Les volets roulant extérieurs sur les châssis de toit et les lucarnes ne sont pas autorisés.

Les souches de cheminées doivent être conservées et restaurées dans la disposition d'origine de la construction de l'immeuble. Leur suppression est autorisée s'il s'agit d'un élément technique rapporté (élément qui n'est pas d'origine).
La suppression d'une souche de cheminée est interdite ; elle peut cependant être autorisée à titre exceptionnel en cas de problème technique, sous réserve que cette destruction n'enlève pas de caractère architectural à l'immeuble.

5. Façades :

Les façades respecteront par leur nature, leur composition, leur aspect (matériaux, couleurs, finitions) la typologie architecturale et archéologique des constructions. Les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur.

6. Ouvertures :

Les menuiseries font partie intégrante du caractère des façades.

Les menuiseries anciennes de qualité (fenêtres, portes, portails,…) encore en place devront être restaurées ou remplacées à l'identique si elles sont trop abîmées. Les menuiseries nouvelles devront avoir un dessin adapté au caractère de l'immeuble.

Les volets seront conservés, restaurés ou remplacés pour s'adapter aux caractéristiques de l'immeuble.

Les matériaux naturels sont prioritairement préconisés dans le cadre de la rénovation ou de la restauration.

Les percements sont autorisés s'il s'agit de rétablir les percements d'origine. De nouveaux percements ou élargissements peuvent exceptionnellement être autorisés s'ils s'insèrent harmonieusement dans la composition architecturale de la façade.

A.2 – Sur les constructions nouvelles

1. Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leurs dimensions, leurs situations, l'aspect extérieur, le traitement des abords de bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants, aux sites et paysages ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

4. Chaque corps de bâtiment rétablira l'épaisseur traditionnelle du tissu existant, en s'appuyant sur les profondeurs et les hauteurs moyennes des bâtiments existants voisins.

2. Clôtures et soutènements :
   - Les clôtures à réaliser doivent s'inspirer des murs pleins en maçonnerie de moellons de schiste rythmés de harpage et de chaîne d'angle ou mur bahut surmontés d'une grille en métal de modèle sobre.
   - Les clôtures à caractère industriel ou préfabriquées sont interdites.

3. Toute construction d'un style extérieur à la région est interdite. Les éléments typologiques des bâtiments devront impérativement s'inspirer de la trame et de l'écriture architecturale du centre ancien de TREGUIER.

4. Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain. Tout pastiche d'une architecture régionale étrangère à la région est interdit : une architecture d'expression contemporaine et innovante de qualité peut être exigée selon le contexte.

   Dans des cas où la construction s'insère dans un ensemble architectural particulièrement homogène (front urbain, cour de qualité), il peut être imposé de construire la façade ou la toiture avec les mêmes techniques de parement ou les mêmes matériaux que ceux du reste de l'ensemble architectural et en suivant les lignes de composition de l'ensemble (rythme parcellaire préexistant, gabarit, largeur de façades, forme de toiture, hauteur d'étage, de bandeau, de corniche, rythme de percement,…).
   Quelle que soit la technique de construction, la superstructure du nouvel édifice est à déterminer à partir des formes de toitures traditionnelles. Le gabarit, la pente, les matériaux doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement immédiat et tenir compte des vues lointaines.

   Les toitures ou éléments de superstructure des constructions nouvelles doivent s'inscrire dans un gabarit respectant les lignes générales de pente et de faîtage. Elles doivent respecter le matériau et la coloration dominante des toitures des édifices environnants ; elles doivent en assurer autant que possible la continuité.

   Le long des voies bâties en continuité d'alignement, les façades doivent respecter, par leur composition, la trame ancienne donnée par les façades voisines, à la fois en horizontalité (hauteur des niveaux) et en verticalité (rythme des façades et de leurs percements). L'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables est préconisée.

   Toute imitation néo-rustique de matériaux telle que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés est interdite.

B- En zones USc et USp

Les activités liées à la rivière et à son port dessinent un paysage particulier, ce qui n'exclut en aucun cas la qualité des bâtiments à venir. Tout en affirmant leur usage, ils devront toutefois traduire une recherche architecturale tant en termes d'intégration paysagère que de qualité architecturale et de matériaux.

Les volumes bâtis seront simples et pourront être largement percés. Leur traitement, tant en volume qu'au niveau de la composition des façades sera pensé de façon à renforcer l'horizontalité du projet (rythme des travées, bandeaux, casquettes, organisation et proportion des percements,…).

L'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables est préconisée.

Les habillages des façades seront réalisés avec des matériaux de qualité.

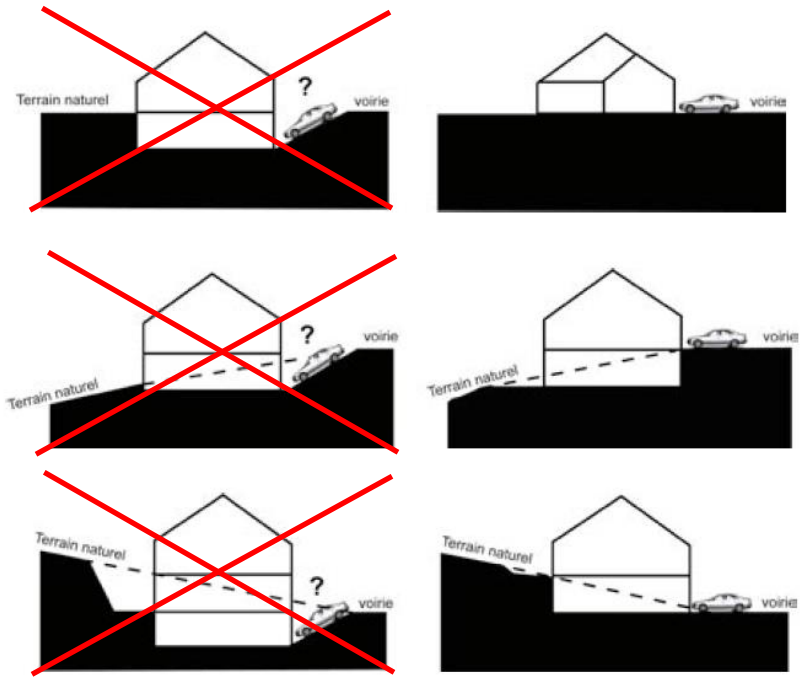
Les toitures seront constituées :
- Soit de plans horizontaux couverts en terrasse végétalisée ou à minima gravillonnée.
- Soit, **en zone USc**, de deux plans symétriques inclinés à 30° maximum. Les matériaux de couverture doivent être choisis en fonction de la typologie de la construction et seront de couleur zinc ou ardoise. Ces plans inclinés pourront comprendre des parties végétalisées ou translucides pour assurer un éclairement intérieur naturel.
- Soit, **en zone USp,** de deux plans symétriques inclinés à 25°. Les matériaux de couverture doivent être choisis en fonction de la typologie de la construction et seront de couleur zinc ou ardoise.

En zone USc, ponctuellement, des bardages translucides seront réalisés, notamment en partie haute des constructions afin d'en atténuer l'impact et de favoriser l'éclairement naturel à l'intérieur des bâtiments.

En zone USp, les façades pourront également recevoir des panneaux végétalisés intégrés à la conception architecturale de la construction.

D- Terrains en pente et terrassement :

Les terrassements devront être limités au maximum afin d'éviter les murs de soutènements démesurés, les enrochements, …: voir principe d'aménagement sur les schémas ci-dessous.



Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements, en perturbant moins le paysage naturel.

Article US11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles non motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci et être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Pour information, un tableau indicatif concernant la réalisation d'aires de stationnement figure à l'annexe 4.

2. 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 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

3. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation 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).

4. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

5. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Article US12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

Article US13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

2. **Systèmes individuels de production d'énergie :**

A- En zone US

Sur les immeubles anciens, les systèmes individuels de production d'énergie sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.
Lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, ils sont autorisés à condition d'une bonne intégration par rapport au bâtiment et à son environnement.

Sur les constructions nouvelles, les systèmes individuels de production d'énergie peuvent être autorisés sous condition de faire partie de la conception du projet. Ces dispositifs seront adaptés aux caractéristiques du bâtiment, bien intégrés, posés totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit), de teinte et de tonalité similaire à celle de la couverture et leurs encadrements de teinte mate, sans effet de lignes et de reflets.

Dans les cours ou jardins, il est possible d'implanter des dispositifs solaires, adossés aux constructions ou aux murs de clôture sous réserve qu'ils ne soient pas visibles ni depuis l'espace public, ni depuis les vues remarquables ou pittoresques.

B- En zones USc et USp

Il est possible d'implanter des dispositifs solaires en toiture, sous réserve qu'ils soient adaptés aux caractéristiques du bâtiment, bien intégrés, de teinte et de tonalité similaire à celle de la couverture.

Article US14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1. Les coffrets numériques devront être intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture et en aucun cas former saillie sur l'espace public.

2. Afin de préserver le caractère patrimonial du Site Patrimonial Remarquable, les antennes relais et autres antennes visibles depuis l'espace public sont interdites.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat, dans le quartier du Lycée.

Elle correspond au centre urbain traditionnel et couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel groupé ou collectif. Les constructions y sont implantées en ordre continu et en mitoyenneté.

Article UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UA2 et correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, ainsi que :

1. 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 et notamment les installations classées.

2. Les constructions et aménagements à usage agricole, forestier, artisanal, industriel et d'entrepôt.

3. Le long des linéaires de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les changements de destination des commerces existants en rez-de-chaussée.

4. L'ouverture de carrières.

5. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.

6. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes, quelle qu'en soit la durée.

7. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

8. Les parcs photovoltaïques au sol.

9. Les éoliennes sur mat.

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

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux et services et de stationnement de véhicules.

2. Les constructions et aménagements affectés à des activités de loisirs et de sport.

3. Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, piscine, ...

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

5. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.

6. Les équipements et ouvrages techniques publics.

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

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

9. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture, sur les murs des bâtiments ou en exploitant les emprises de parking.

Article UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche,...)

4. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

5. Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 5 constructions devront prévoir une aire de retournement.

Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions des règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle ou rénovation totale, l'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

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

1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...) qui seront implantés suivant les réglementations liées à ce type d'aménagement,
- pour les annexes aux constructions principales qui pourront être implantées en fond de parcelle,
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

2. Règles particulières

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes sur les parcelles voisines peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes par rapport à la voie, est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique ou privée.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera l'alignement sur au moins une voie, en privilégiant la voie principale.

Article UA6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Règles générales

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 1,90 mètre.

Lorsque la construction est implantée en mitoyenneté d'une construction existante sur la parcelle voisine, elle doit présenter une harmonie aussi bien d'aspect que de volume avec la construction mitoyenne située sur la parcelle voisine.

2. Règles particulières

Une implantation entre 0 et 1,90 mètre pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques,
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. Dans ces cas, la rénovation, l'extension et l'aménagement des bâtiments sont autorisés selon l'implantation des bâtiments existants

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

Non réglementé

Article UA8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UA9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et jusqu'au sommet du bâtiment (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Les hauteurs maximales sont définies dans le tableau ci-dessous :

	Egout	Faitage*	Acrotère **
Construction principale	10,00 m	15,00 m	11,00 m
Annexe	3,00 m	6,00 m	3,50 m

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

*** : voir glossaire en annexe*

3. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 2 du présent article, sont autorisés selon leur hauteur existante.

4. Lorsque les constructions sont implantées en mitoyenneté, une tolérance de hauteur maximale de + ou - 1 mètre peut être autorisée ou imposée suivant les immeubles situés de part et d'autre, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveaux...).

Article UA10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

En annexe 3, figurent des recommandations pour une bonne intégration du bâti dans son environnement naturel et urbain. Il s'agit d'un guide pour accompagner le pétitionnaire dans son projet de construction.

1. Volumétrie :

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

• <u>construction traditionnelle</u> :

Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (45°).

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles s'intègrent dans le site qu'il soit naturel ou urbain.

• construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres toitures sont autorisées. Leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue vers des éléments du grand paysage (vue sur la mer, un boisement,…) depuis un espace public le nécessite.

2. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

3. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

4. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

6. Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

Des ouvertures ou adaptations pourront être autorisées pour des raisons techniques ou d'aménagement.

Les marges de recul inconstructibles figurant au document graphique du règlement ne s'appliquent pas aux clôtures.

En limite des voies ou places, publiques ou privées :

Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées soit par :
- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,80 m,
- un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'une grille métallique à barreaux verticaux, le tout n'excédant pas 2 m,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

Ce dispositif à claire-voie devra être composé de 20 % de jour minimum (par exemple, 2 cm de jour pour 10 cm de plein).

Tout autre mode de clôture sur rue est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

La reconstruction de grilles ou clôtures de qualité architecturale ayant été détruites, est autorisé dans leurs hauteurs et apparences initiales.

En limites séparatives :

Les clôtures entre fonds voisins, ne pourront excéder 2 m de hauteur, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

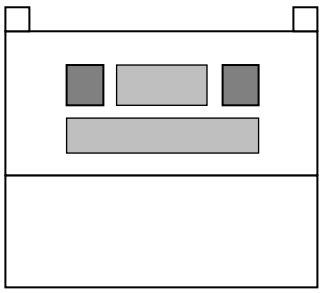
7. La reconstruction des murs de moellons existants est autorisée selon leur hauteur initiale.

8. Les **portails** devront présenter une harmonie avec la clôture adjacente, aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

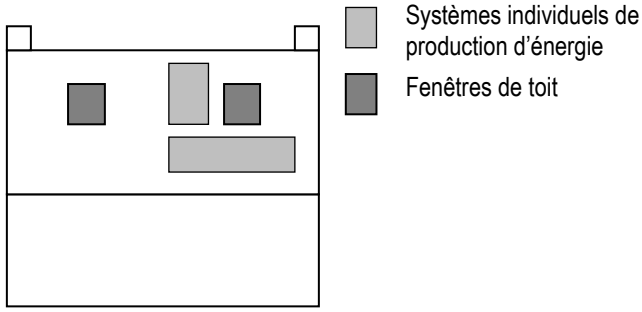
9. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens…).

10.Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

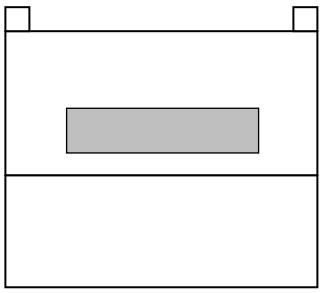
a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :



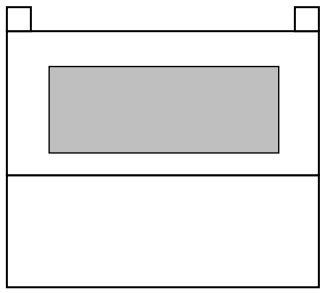
OUI : l'organisation reprend celle des fenêtres



NON : les panneaux sont placés de façon désordonnée



OUI : la surface occupée est raisonnable et apporte une impression d'équilibre



OUI à condition d'une intégration dans le plan du toit

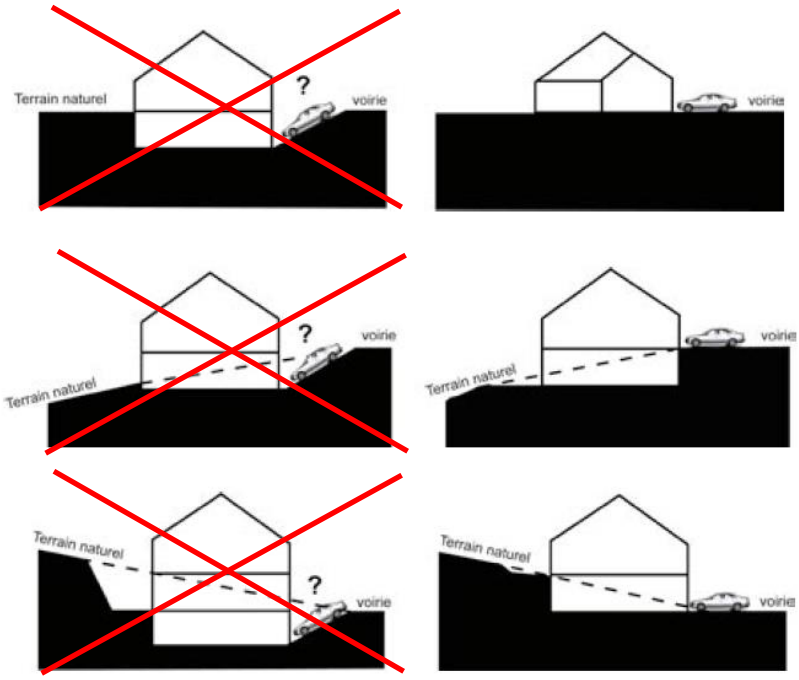
b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.

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

11.Terrains en pente et terrassement :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les terrassements devront être limités au maximum afin d'éviter les murs de soutènements démesurés, les enrochements, …: voir principe d'aménagement sur les schémas ci-dessous.



Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements, en perturbant moins le paysage naturel.

Article UA11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celles-ci.

   Il doit être assuré en dehors des voies publiques. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Les aires de stationnement doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation,
- L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

2. Le nombre de places de stationnement est fixé en annexe 4 du présent règlement.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur devra :
   - soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
   - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé sur le territoire communal.

4. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation 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).

5. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Article UA12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé. Ceux-ci peuvent être groupés sur un secteur de l'aire de stationnement afin de favoriser une meilleure insertion dans le paysage.

4. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les cours et les voies d'accès devront être revêtues de matériaux perméables.

5. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L.151-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

   Un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L.151-23 est obligatoirement à conserver.

   A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible.

   Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par de nouveaux sujets de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5 m d'un autre sujet de l'alignement.
   Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensé, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.
   Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

   Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration d'un élément repéré au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce dernier devra être reconstruit à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

Article UA13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

Article UA14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle correspond aux quartiers d'extension de la ville.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu.

Article UC1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UC2 et correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, ainsi que :

1. 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 et notamment les installations classées.

2. Les constructions et aménagements à usage agricole, forestier, artisanal, industriel et d'entrepôt.

3. Le long des linéaires de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les changements de destination des commerces existants en rez-de-chaussée.

4. Le changement de destination des bâtiments d'hébergement hôtelier identifiés sur le document graphique du règlement.

5. L'ouverture de carrières.

6. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.

7. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes, quelle qu'en soit la durée.

8. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

9. Les parcs photovoltaïques au sol.

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

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux et services et de stationnement de véhicules.

2. Les constructions et aménagements affectés à des activités de loisirs et de sport.

3. Les aires de sport ou de jeux.

4. Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, piscine, ...

5. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.

6. Les équipements et ouvrages techniques publics.

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

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

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

10. La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

11. **Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, toute nouvelle construction à usage de logement individuel située sur une unité foncière de plus de 1500 m², devra consommer une surface maximale de 700 m² de cette unité foncière par logement.

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

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

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

12. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture, sur les murs des bâtiments ou en exploitant les emprises de parking.

Article UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche,...)

4. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

5. Les accès nouveaux sur les routes départementales devront respecter les règlements en vigueur.

6. Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 5 constructions devront prévoir une aire de retournement.

Article UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions des règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle ou rénovation totale, l'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

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

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées soit :
- à l'alignement existant des voies ou places publiques (ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu),
- à 3 mètres minimum de l'alignement.

L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes par rapport à la voie, est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique ou privée.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera la règle ci-dessus sur au moins une voie, en privilégiant la voie principale.

Des dispositions différentes peuvent être admises (implantation entre 0 et 3 mètres) :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...) qui seront implantés suivant les réglementations liées à ce type d'aménagement,
- pour les annexes aux constructions principales,
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

2. Routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, …) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
- 75 m pour le long de la RD786,

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions le long de la RD8,
- 15 m le long des RD70 et 127.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux ouvrages de faible importance réalisé par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général poste de transformation, abri voyageur,…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Article UC6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Règles générales

A moins que la construction ne jouxte au moins une limite séparative, elle devra être implantée avec **un recul minimum de 1,90 mètre** - en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

La construction d'annexes (garage, atelier, remise, ...), est autorisée en limite séparative.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite, l'implantation des annexes se fera au minimum à 0,90 m de recul par rapport aux limites séparatives.

2. Règles particulières

Une implantation entre 0 et 1,90 mètre pourra être imposée ou autorisée :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques,
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. Dans ces cas, la rénovation, l'extension et l'aménagement des bâtiments sont autorisés selon l'implantation des bâtiments existants

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

Non réglementé

Article UC8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions à usage d'habitation.

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif sur une même unité foncière située dans la zone UC est de **80 %**.

L'emprise au sol maximale des autres constructions (autres que les constructions à d'habitation ou à usage d'équipement d'intérêt collectif) sur une même unité foncière située dans la zone UC est de **70 %**.

Article UC9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et jusqu'au sommet du bâtiment (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Les hauteurs maximales sont définies dans le tableau ci-dessous :

	Egout	Faitage*	Acrotère**
Construction individuelle	6,00 m	11,00 m	7,00 m
Immeuble collectif ou opération groupée	7,00 m	12,00 m	9,00 m
Annexe	3,00 m	6,00 m	3,50 m

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

** : *voir glossaire en annexe*

3. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, sont autorisés selon leur hauteur existante.

4. Lorsque les constructions sont implantées en mitoyenneté, une tolérance de hauteur maximale de + ou - 1 mètre peut être autorisée ou imposée suivant les immeubles situés de part et d'autre, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveaux...).

5. En raison d'un **cône de vue sur la ville depuis le Pont Canada**, les bâtiments situés et implantés au sein du secteur d'OAPn°10 du Pont Canada devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

	Egout	Faitage*	Acrotère**
Construction individuelle	4,50 m	7,00 m	6,00 m

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

** : *voir glossaire en annexe*

Article UC10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

En annexe 3, figurent des recommandations pour une bonne intégration du bâti dans son environnement naturel et urbain. Il s'agit d'un guide pour accompagner le pétitionnaire dans son projet de construction.

1. Volumétrie :

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

• construction traditionnelle :

Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (45°).

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles s'intègrent dans le site qu'il soit naturel ou urbain.

• construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres toitures sont autorisées. Leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue vers des éléments du grand paysage (vue sur la mer, un boisement,…) depuis un espace public le nécessite.

2. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

3. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

4. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

6. Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

Des ouvertures ou adaptations pourront être autorisées pour des raisons techniques ou d'aménagement.

Les marges de recul inconstructibles figurant au document graphique du règlement ne s'appliquent pas aux clôtures.

En limite des voies ou places, publiques ou privées :

Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées soit par :
- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,80 m,
- un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'une grille métallique à barreaux verticaux, le tout n'excédant pas 2 m,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

Ce dispositif à claire-voie devra être composé de 20 % de jour minimum (par exemple, 2 cm de jour pour 10 cm de plein), sous réserve de l'accord des autorités compétentes.

Tout autre mode de clôture sur rue est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

La reconstruction de grilles ou clôtures de qualité architecturale ayant été détruites, est autorisé dans leurs hauteurs et apparences initiales.

En limites séparatives :

Les clôtures entre fonds voisins, ne pourront excéder 2 m de hauteur, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

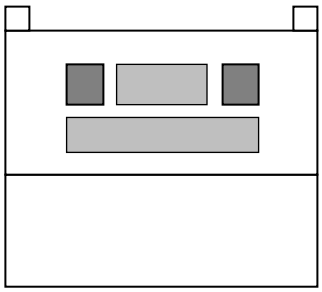
7. La reconstruction des murs de moellons existants est autorisée selon leur hauteur initiale.

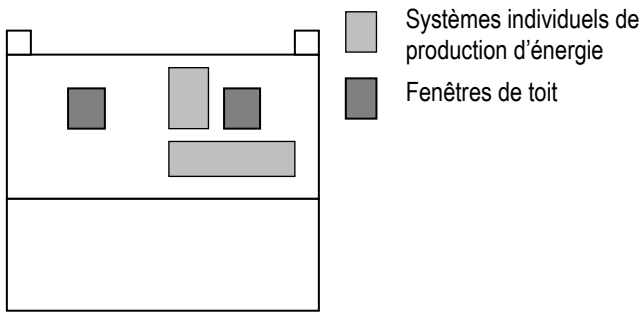
8. Les **portails** devront présenter une harmonie avec la clôture adjacente, aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

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

10. Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

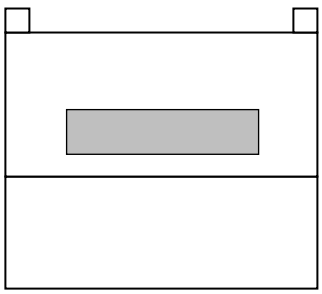
a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :

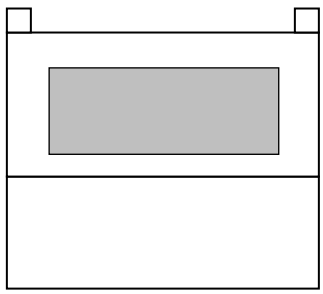




OUI : l'organisation reprend celle des fenêtres

NON : les panneaux sont placés de façon désordonnée





OUI : la surface occupée est raisonnable et apporte une impression d'équilibre

OUI à condition d'une intégration dans le plan du toit

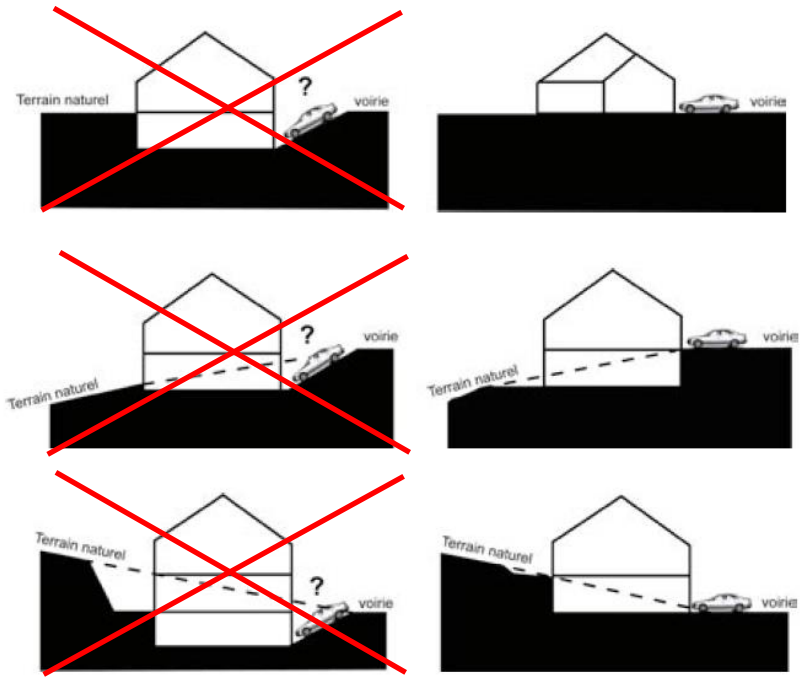
b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.

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

11.Terrains en pente et terrassement :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les terrassements devront être limités au maximum afin d'éviter les murs de soutènements démesurés, les enrochements, …: voir principe d'aménagement sur les schémas ci-dessous.



Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements, en perturbant moins le paysage naturel.

Article UC11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celles-ci.

   Il doit être assuré en dehors des voies publiques. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Les aires de stationnement doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation,
- L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

2. Le nombre de places de stationnement est fixé en annexe 4 du présent règlement.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur devra :
   - soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
   - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé sur le territoire communal.

4. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation 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).

5. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Article UC12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé. Ceux-ci peuvent être groupés sur un secteur de l'aire de stationnement afin de favoriser une meilleure insertion dans le paysage.

4. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les cours et les voies d'accès devront être revêtues de matériaux perméables.

5. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L. 151-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

   Un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L. 151-23 sont obligatoirement à conserver.

   A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible.

   Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par de nouveaux sujets de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5 m d'un autre sujet de l'alignement.
   Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensé, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.
   Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

   Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration d'un élément repéré au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce dernier devra être reconstruit à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

Article UC13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

Article UC14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone destinée à l'implantation, l'extension ou la densification de constructions, d'équipements et d'aménagements liés aux activités d'ordre sportif, scolaire, hospitalier, sanitaire, culturel et de loisirs, ainsi qu'au cimetière.

Ces constructions, par leur nature et leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent en effet des caractéristiques spécifiques le plus souvent incompatibles avec l'environnement et le tissu urbain où ils sont situés.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone UE les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UE2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, ainsi que :

1. Les constructions à usage agricole, forestier, artisanal ou industriel.

2. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.

3. L'ouverture de carrières.

4. Les parcs photovoltaïques au sol. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées sur les murs des constructions, en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

5. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.

6. Les éoliennes sur mat.

7. Les installations classés et les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

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

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

1. Les constructions à usage d'équipement collectif, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de services, d'habitat collectif et de parc de stationnement.

2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.

3. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisir.

4. Les aires de sport ou de jeux.

5. Les équipements et ouvrages techniques publics.

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

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

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

9. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture, sur les murs des bâtiments ou en exploitant les emprises de parking.

ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la

circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche,...)

4. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

5. Les accès nouveaux sur les routes départementales devront respecter les règlements en vigueur.

6. Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 5 constructions devront prévoir une aire de retournement.

ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions des règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle ou rénovation totale, l'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

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

1. Règle générale :

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

2. Règles particulières :

- L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

- Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera le recul inconstructible de 5 m sur au moins une voie, en privilégiant la voie principale.

3. Routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, …) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 m pour le long de la RD786,
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions le long de la RD8,
- 15 m le long des RD70 et 127.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux ouvrages de faible importance réalisé par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général poste de transformation, abri voyageur,…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Article UE6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m **(L = H/2 > 1,90 m).**

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour :

- des bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- s'il y a lieu, conformément au plan de masse des lotissements et des opérations groupées
- des bâtiments annexes ou techniques de faible importance.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),

- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée, pour des raisons de sécurité, entre deux bâtiments non contigus.

Article UE8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif sur une même unité foncière située dans la zone UE est de **80 %**.

2. L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (autres que les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif) sur une même unité foncière située dans la zone UE est de **70 %**.

Article UE9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, culturels… devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.

Article UE10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

1. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

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

3. **Clôtures :**

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux présentant une harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Article UE11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celles-ci.

   Il doit être assuré en dehors des voies publiques. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Les aires de stationnement doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation,
- L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

2. Le nombre de places de stationnement est fixé en annexe 4 du présent règlement.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur devra :
   - soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
   - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé sur le territoire communal.

4. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation 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).

5. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Article UE12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé. Ceux-ci peuvent être groupés sur un secteur de l'aire de stationnement afin de favoriser une meilleure insertion dans le paysage.

4. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les cours et les voies d'accès devront être revêtues de matériaux perméables.

5. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L. 151-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

   Un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L. 151-23 sont obligatoirement à conserver.

A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible.

Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par de nouveaux sujets de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5 m d'un autre sujet de l'alignement.
Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensé, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.
Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration d'un élément repéré au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce dernier devra être reconstruit à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

Article UE13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

Article UE14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UP

CARACTERE DU SECTEUR

Le **secteur UP** est destiné à recevoir les installations, aménagements et constructions publiques ou privées de type portuaire, à usage de nautisme, de plaisance ou de pêche et les activités compatibles avec celles-ci (commerce, accueil, restauration, stationnement, carénage, tourisme,...).

Le **sous-secteur UPm** correspond au secteur portuaire sur les emprises fluviales.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2, ainsi que :

1. Les constructions à usage d'habitation, industriel, agricole ou forestier.

2. **Le long des linéaires de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux**, figurant sur le document graphique du règlement, sont interdits les changements de destination des commerces existants en rez-de-chaussée.

3. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.

4. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

5. L'ouverture de carrières.

6. Les parcs photovoltaïques au sol.

7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.

8. Les éoliennes sur mat.

9. Les installations classés et les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

10. Sont interdites en **secteur UPm**, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2-B.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions à usage : d'équipement collectif, d'hébergement hôtelier, d'artisanat lié à des activités maritimes, de bureaux et de services ou de parc de stationnement.

2. Les installations, aménagements, bâtiments d'accueil et équipements de loisirs.

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

4. Sous réserve d'une intégration correcte dans le site :
   - toutes constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la pêche maritime, tels que : hall à marée, criée, garage et atelier de réparation de bateaux, dépôt de matériel et carburant, etc...
   - toutes constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la navigation de plaisance, y compris les bâtiments d'accueil, d'hébergement et de tourisme.
   - l'aménagement ou la transformation des établissements industriels ou artisanaux et des installations classées existantes, dont la création serait interdite dans la zone, à condition que les travaux n'aient pas conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement.
   - toutes constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.
   - les ouvrages et aménagements de type portuaire : cales, jetées, quais, terre-plein, …
   - les constructions et installations indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardiens…).

5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités et présenter une surface de plancher de 60 m² maximum.

6. Les aires de sport ou de jeux.

7. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées sur les murs des constructions, en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

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

1. Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-plein et mouillages.

2. Le maintien et l'entretien des infrastructures existantes.

3. L'aménagement provisoire d'infrastructures, d'équipements et d'installations propres à faciliter l'accès à l'eau et l'accueil du public sur le port.

4. Les prises d'eau et émissaires de rejets en mer.

5. Les installations et aménagements de défense contre la mer.

6. Les ouvrages techniques publics.

7. Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées aux activités conchylicoles ou aquacoles et à l'exploitation des ressources de la mer.

Article UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche,...)

4. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

5. Les accès nouveaux sur les routes départementales devront respecter les règlements en vigueur.

6. Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 5 constructions devront prévoir une aire de retournement.

Article UP4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. <u>Alimentation en eau potable</u>

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions des règles sanitaires en vigueur.

2. <u>Assainissement des eaux pluviales</u>

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

3. <u>Assainissement des eaux usées</u>

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. <u>Ordures ménagères</u>

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. <u>Autres réseaux</u>

Pour toute construction ou installation nouvelle ou rénovation totale, l'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

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

1. Règle générale :

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

2. Règles particulières :

- L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

- Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera le recul inconstructible de 5 m sur au moins une voie, en privilégiant la voie principale.

3. Routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, …) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 m pour le long de la RD786,
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions le long de la RD8,
- 15 m le long des RD70 et 127.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux ouvrages de faible importance réalisé par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général poste de transformation, abri voyageur,…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Article UP6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m **(L = H/2 > 1,90 m)**.

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour :
- des bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- s'il y a lieu, conformément au plan de masse des lotissements et des opérations groupées
- des bâtiments annexes ou techniques de faible importance.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée, pour des raisons de sécurité, entre deux bâtiments non contigus.

Article UP8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (autres que les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif) sur une même unité foncière située dans la zone UP est de **50 %**.

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif sur une même unité foncière située dans la zone UP est de **60 %**.

Article UP9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et jusqu'au sommet du bâtiment (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Les hauteurs maximales sont définies dans le tableau ci-dessous :

	Egout	Faitage*	Acrotère**
Construction principale	6,00 m	9,00 m	7,00 m
Annexe	3,00 m	6,00 m	3,50 m

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

*** : voir glossaire en annexe*

3. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, sont autorisés selon leur hauteur existante.

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux poteaux, candélabres, antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UP10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

4. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

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

6. Clôtures :

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux présentant une harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Leur hauteur ne pourra pas excéder 1,80 m à l'alignement des voies et emprises publiques et 2 m en limite séparative.
Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens…).

Article UP11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celles-ci.

Il doit être assuré en dehors des voies publiques. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Les aires de stationnement doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation,
- L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

2. Le nombre de places de stationnement est fixé en annexe 4 du présent règlement.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur devra :
   - soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
   - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé sur le territoire communal.

4. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation 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).

5. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Article UP12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les cours et les voies d'accès devront être revêtues de matériaux perméables.

4. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L. 151-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

   Un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L. 151-23 sont obligatoirement à conserver.

   A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible.

   Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par de nouveaux sujets de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5 m d'un autre sujet de l'alignement.
   Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensé, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.
   Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration d'un élément repéré au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce dernier devra être reconstruit à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

Article UP13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

Article UP14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone **UY** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement artisanal dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Cette zone concerne la zone artisanale de Sainte-Catherine.

Article UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UY, ainsi que :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UY2.
2. Les constructions à usage agricole, forestier ou industriel.
3. Les installations classées et les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
5. L'ouverture de carrière.
6. Le stationnement isolé des caravanes
7. Les parcs photovoltaïques au sol.

Article UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone UY dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :

1. Les constructions à usage artisanal, d'équipement collectif, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, de bureaux et services ou de stationnement de véhicules.
2. **Sont admis les commerces et les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
5. Les constructions affectées à des activités de loisirs ou de sport.
6. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les ouvrages techniques publics.
8. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entrainent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
10. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture, sur les murs des bâtiments ou en exploitant les emprises de parking.

Article UY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche,...)

4. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

5. Les accès nouveaux sur les routes départementales devront respecter les règlements en vigueur.

6. Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 5 constructions devront prévoir une aire de retournement.

Article UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. <u>Alimentation en eau potable</u>

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions des règles sanitaires en vigueur.

2. <u>Assainissement des eaux pluviales</u>

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

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

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

3. <u>Assainissement des eaux usées</u>

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. <u>Ordures ménagères</u>

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. <u>Autres réseaux</u>

Pour toute construction ou installation nouvelle ou rénovation totale, l'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

Article UY 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale :

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

2. Règles particulières :

- L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

- Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera le recul inconstructible de 5 m sur au moins une voie, en privilégiant la voie principale.

3. Routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, …) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 m pour le long de la RD786,
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions le long de la RD8,
- 15 m le long des RD70 et 127.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux ouvrages de faible importance réalisé par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général poste de transformation, abri voyageur,…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Article UY6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m **(L = H/2 > 1,90 m).**

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour :

- des bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,

- s'il y a lieu, conformément au plan de masse des lotissements et des opérations groupées
- des bâtiments annexes ou techniques de faible importance.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée, pour des raisons de sécurité, entre deux bâtiments non contigus.

Article UY 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (autres que les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif) sur une même unité foncière située dans la zone UY est de 7**0 %**.

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif sur une même unité foncière située dans la zone UY est de **80 %**.

Article UY 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et jusqu'au sommet du bâtiment (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Les hauteurs maximales sont définies dans le tableau ci-dessous :

	Egout	Faitage*	Acrotère**
Construction principale	8,00 m	12,00 m	9,00 m
Annexe	3,00 m	6,00 m	3,50 m

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

*** : voir glossaire en annexe*

3. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, sont autorisés selon leur hauteur existante.

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux poteaux, candélabres, antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UY10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

4. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

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

6. Clôtures :

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux présentant une harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Leur hauteur ne pourra pas excéder 1,80 m à l'alignement des voies et emprises publiques et 2 m en limite séparative.
Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens…).

Article UY11 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celles-ci.

   Il doit être assuré en dehors des voies publiques. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Les aires de stationnement doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation,
- L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

2. Le nombre de places de stationnement est fixé en annexe 4 du présent règlement.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur devra :

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

4. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation 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).

5. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Article UY12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé. Ceux-ci peuvent être groupés sur un secteur de l'aire de stationnement afin de favoriser une meilleure insertion dans le paysage.

4. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les cours et les voies d'accès devront être revêtues de matériaux perméables.

5. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L. 151-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

   Un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L. 151-23 sont obligatoirement à conserver.

   A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible.

   Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par de nouveaux sujets de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5 m d'un autre sujet de l'alignement.
   Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensé, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.
   Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

   Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration d'un élément repéré au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce dernier devra être reconstruit à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

Article UY13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

Article UY14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UYc** est destinée aux équipements commerciaux.

Elle correspond à l'espace commercial existant, situé hors du centre-ville.

Article UYc1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UYc2 et correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, ainsi que :

1. Les constructions et aménagements à usage agricole et forestier, industriel, d'artisanat, d'habitation et d'hébergement hôtelier.

2. Les installations classés et les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

3. L'ouverture de carrières.

4. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.

5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

6. Les parcs photovoltaïques au sol.

7. Les éoliennes sur mat.

Article UYc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions et aménagement à usage d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et de services et de parc de stationnement.

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

3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.

4. Les équipements et ouvrages techniques publics.

5. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture, sur les murs des bâtiments ou en exploitant les emprises de parking.

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

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

Article UYc3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche, aire de retournement,...)

4. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

5. Les accès nouveaux sur les routes départementales devront respecter les règlements en vigueur.

6. Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 5 constructions devront prévoir une aire de retournement.

Article UYc4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions des règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle ou rénovation totale, l'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

Article UYc5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale :

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

2. Règles particulières :

1. L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

3. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera le recul inconstructible de 5 m sur au moins une voie, en privilégiant la voie principale.

3. Routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, …) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 m pour le long de la RD786,
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions le long de la RD8,
- 15 m le long des RD70 et 127.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux ouvrages de faible importance réalisé par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général poste de transformation, abri voyageur,…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Article UYc6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m **(L = H/2 > 1,90 m).**

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour :

- des bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- s'il y a lieu, conformément au plan de masse des lotissements et des opérations groupées
- des bâtiments annexes ou techniques de faible importance.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article UYc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée, pour des raisons de sécurité, entre deux bâtiments non contigus.

Article UYc8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (autres que les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif) sur une même unité foncière située dans la zone UB est de **70 %**.

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif sur une même unité foncière située dans la zone UB est de **80 %**.

Article UYc9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et jusqu'au sommet du bâtiment (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Les hauteurs maximales sont définies dans le tableau ci-dessous :

	Egout	Faitage*	Acrotère**
Construction principale	10,00 m	14,00 m	10,00 m
Annexe	3,00 m	6,00 m	3,50 m

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

*** : voir glossaire en annexe*

3. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, sont autorisés selon leur hauteur existante.

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

Article UYc10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

1. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

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

3. Clôtures :

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux présentant une harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Leur hauteur ne pourra pas excéder 1,80 m à l'alignement des voies et emprises publiques et 2 m en limite séparative.
Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens…).

Lorsqu'elles sont constituées d'un grillage, les clôtures doivent être végétalisées (doublement par une haie, plantes grimpantes en pied de grillage,…)

4. Terrains en pente et terrassement :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les terrassements devront être limités au maximum afin d'éviter les murs de soutènements démesurés, les enrochements, …

Article UYc11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celles-ci.

   Il doit être assuré en dehors des voies publiques. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Les aires de stationnement doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :
- La réduction des emprises des voies de circulation,
- L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

2. Le nombre de places de stationnement est fixé en annexe 4 du présent règlement.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur devra :
   - soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
   - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé sur le territoire communal.

4. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation 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).

5. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Article UYc12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé. Ceux-ci peuvent être groupés sur un secteur de l'aire de stationnement afin de favoriser une meilleure insertion dans le paysage.

4. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les cours et les voies d'accès devront être revêtues de matériaux perméables.

5. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L. 151-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

   Un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L. 151-23 sont obligatoirement à conserver.

   A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible.

   Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par de nouveaux sujets de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5 m d'un autre sujet de l'alignement.
   Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensé, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.
   Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

   Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration d'un élément repéré au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce dernier devra être reconstruit à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

Article UYc13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

Article UYc14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

COMMUNE DE TREGUIER

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES AU

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

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

CHAPITRE II

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

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

1AUc : secteur destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.
1AUe : secteur destiné à l'implantation, l'extension ou la densification de constructions, d'équipements et d'aménagements liés aux activités d'ordre sportif, scolaire, hospitalier, sanitaire, culturel et de loisirs.

CHAPITRE III

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUc

CARACTERE DE LA ZONE 1AUc

Les **zones 1AUc** sont destinées à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.
Elles couvrent les formes urbaines périphériques du centre-ville.
Elles correspondent à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Article 1AUc1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AUc2 et correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, ainsi que :

1. 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 et notamment les installations classées.

2. Les constructions et aménagements à usage agricole, forestier, artisanal, industriel et d'entrepôt.

3. L'ouverture de carrières.

4. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une autorisation.

5. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes, quelle qu'en soit la durée.

6. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

7. Les parcs photovoltaïques au sol.

8. Les éoliennes sur mat.

Article 1AUc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux et services et de stationnement de véhicules.

2. Les constructions et aménagements affectés à des activités de loisirs et de sport.

3. Les aires de sport ou de jeux.

4. Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, piscine, ...

5. Les commerces et les commerces de détail sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.

7. Les équipements et ouvrages techniques publics.

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

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

10. La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

11. **Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, toute nouvelle construction à usage de logement individuel située sur une unité foncière de plus de 1500 m², devra consommer une surface maximale de 700 m² de cette unité foncière par logement.

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

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

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

12. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture, sur les murs des bâtiments ou en exploitant les emprises de parking.

Article 1AUc3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche,...)

4. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

5. Les accès nouveaux sur les routes départementales devront respecter les règlements en vigueur.

6. Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 5 constructions devront prévoir une aire de retournement.

Article 1AUc4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. <u>Alimentation en eau potable</u>

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions des règles sanitaires en vigueur.

2. <u>Assainissement des eaux pluviales</u>

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

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

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

3. <u>Assainissement des eaux usées</u>

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. <u>Ordures ménagères</u>

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. <u>Autres réseaux</u>

Pour toute construction ou installation nouvelle ou rénovation totale, l'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

Article 1AUc5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées soit :
- à l'alignement existant des voies ou places publiques (ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu),
- à 3 mètres minimum de l'alignement.

L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes par rapport à la voie, est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique ou privée.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera la règle ci-dessus sur au moins une voie, en privilégiant la voie principale.

Des dispositions différentes peuvent être admises (implantation entre 0 et 3 mètres) :
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...) qui seront implantés suivant les réglementations liées à ce type d'aménagement,
- pour les annexes aux constructions principales,
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

2. Routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, …) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
- 75 m pour le long de la RD786,
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions le long de la RD8,
- 15 m le long des RD70 et 127.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux ouvrages de faible importance réalisé par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général poste de transformation, abri voyageur,…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Article 1AUc6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Règles générales

A moins que la construction ne jouxte au moins une limite séparative, elle devra être implantée avec **un recul minimum de 1,90 mètre** - en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

La construction d'annexes (garage, atelier, remise, ...), est autorisée en limite séparative.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite, l'implantation des annexes se fera au minimum à 0,90 m de recul par rapport aux limites séparatives.

2. Règles particulières

Une implantation entre 0 et 1,90 mètre pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques,
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. Dans ces cas, la rénovation, l'extension et l'aménagement des bâtiments sont autorisés selon l'implantation des bâtiments existants

Article 1AUc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 1AUc8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions à usage d'habitation.

2. L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif sur une même unité foncière située dans la zone UC est de **80 %**.

3. L'emprise au sol maximale des autres constructions (autres que les constructions à d'habitation ou à usage d'équipement d'intérêt collectif) sur une même unité foncière située dans la zone UC est de **70 %**.

Article 1AUc9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et jusqu'au sommet du bâtiment (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Les hauteurs maximales sont définies dans le tableau ci-dessous :

	Egout	Faitage*	Acrotère**
Construction individuelle	6,00 m	11,00 m	7,00 m
Immeuble collectif ou opération groupée	7,00 m	12,00 m	9,00 m
Annexe	3,00 m	6,00 m	3,50 m

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

*** : voir glossaire en annexe*

3. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, sont autorisés selon leur hauteur existante.

4. Lorsque les constructions sont implantées en mitoyenneté, une tolérance de hauteur maximale de + ou - 1 mètre peut être autorisée ou imposée suivant les immeubles situés de part et d'autre, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveaux...).

5. En raison d'un **cône de vue sur la ville depuis le Pont Canada**, les bâtiments situés et implantés au sein du secteur d'OAPn°10 du Pont Canada devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

	Egout	Faitage*	Acrotère**
Construction individuelle	4,50 m	7,00 m	6,00 m

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

*** : voir glossaire en annexe*

Article 1AUc10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

En annexe 3, figurent des recommandations pour une bonne intégration du bâti dans son environnement naturel et urbain. Il s'agit d'un guide pour accompagner le pétitionnaire dans son projet de construction.

1. Volumétrie :

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

• construction traditionnelle :

Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (45°).

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles s'intègrent dans le site qu'il soit naturel ou urbain.

• construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres toitures sont autorisées. Leur usage pourra être imposé lorsque la sauvegarde de la vue vers des éléments du grand paysage (vue sur la mer, un boisement,…) depuis un espace public le nécessite.

2. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

3. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

4. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

6. Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

Des ouvertures ou adaptations pourront être autorisées pour des raisons techniques ou d'aménagement.

Les marges de recul inconstructibles figurant au document graphique du règlement ne s'appliquent pas aux clôtures.

En limite des voies ou places, publiques ou privées :

Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées soit par :
- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,80 m,
- un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté d'une grille métallique à barreaux verticaux, le tout n'excédant pas 2 m,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

Ce dispositif à claire-voie devra être composé de 20 % de jour minimum (par exemple, 2 cm de jour pour 10 cm de plein), sous réserve de l'accord des autorités compétentes.
Tout autre mode de clôture sur rue est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

En limites séparatives :

Les clôtures entre fonds voisins, ne pourront excéder 2 m de hauteur, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

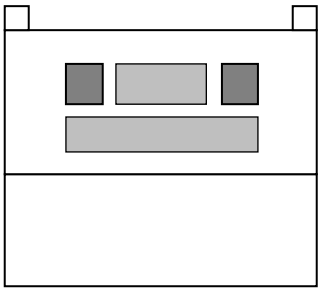
7. La reconstruction des murs de moellons existants est autorisée selon leur hauteur initiale.

8. Les **portails** devront présenter une harmonie avec la clôture adjacente, aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

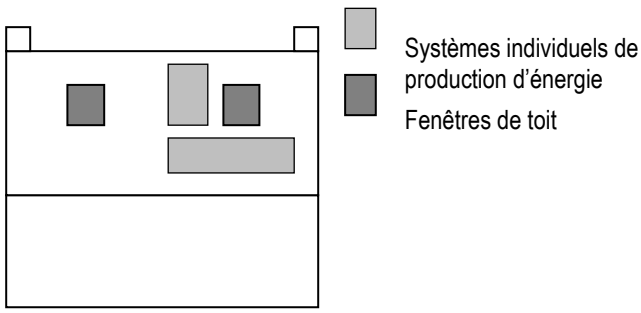
9. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens…).

10. Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

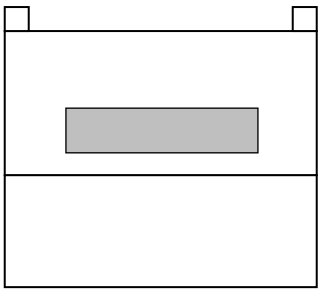
a- Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter les règles suivantes :



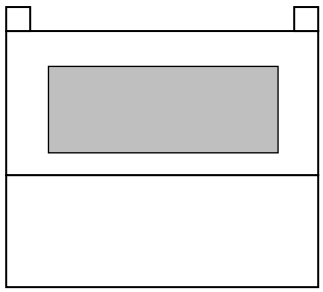
OUI : l'organisation reprend celle des fenêtres



NON : les panneaux sont placés de façon désordonnée



OUI : la surface occupée est raisonnable et apporte une impression d'équilibre



OUI à condition d'une intégration dans le plan du toit

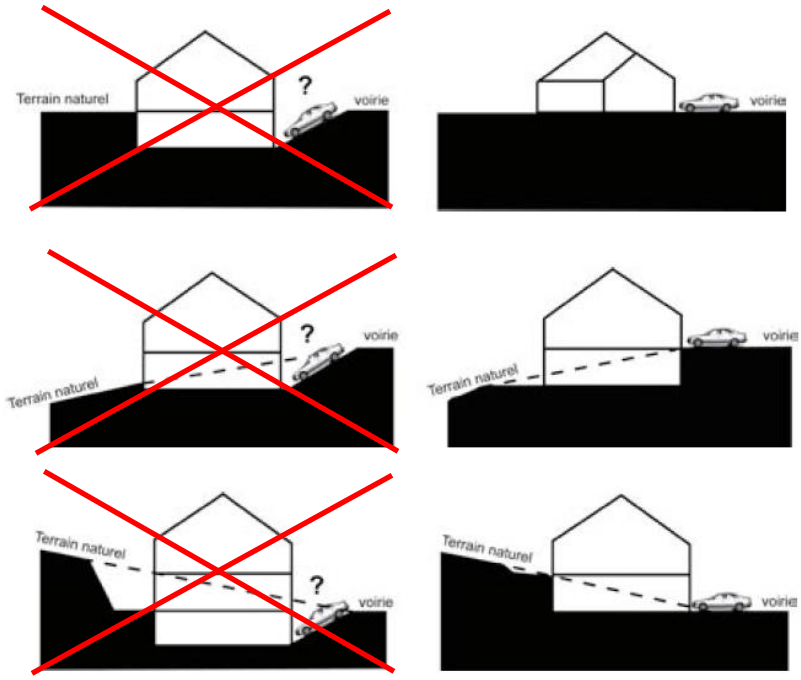
b- Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.

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

11.Terrains en pente et terrassement :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les terrassements devront être limités au maximum afin d'éviter les murs de soutènements démesurés, les enrochements, …: voir principe d'aménagement sur les schémas ci-dessous.



Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements, en perturbant moins le paysage naturel.

Article 1AUc11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celles-ci.

   Il doit être assuré en dehors des voies publiques. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Les aires de stationnement doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation,
- L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

2. Le nombre de places de stationnement est fixé en annexe 4 du présent règlement.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur devra :
   - soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
   - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé sur le territoire communal.

4. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation 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).

5. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Article 1AUc12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé. Ceux-ci peuvent être groupés sur un secteur de l'aire de stationnement afin de favoriser une meilleure insertion dans le paysage.

4. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les cours et les voies d'accès devront être revêtues de matériaux perméables.

5. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L. 151-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

   Un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L. 151-23 sont obligatoirement à conserver.

   A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible.

   Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par de nouveaux sujets de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5 m d'un autre sujet de l'alignement.
   Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensé, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.
   Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

   Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration d'un élément repéré au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce dernier devra être reconstruit à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

Article 1AUc13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

Article 1AUc14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe est une zone destinée à l'implantation, l'extension ou la densification de constructions, d'équipements et d'aménagements liés aux activités d'ordre sportif, scolaire, hospitalier, sanitaire, culturel et de loisirs.

Ces constructions, par leur nature et leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent en effet des caractéristiques spécifiques le plus souvent incompatibles avec l'environnement et le tissu urbain où ils sont situés.

ARTICLE 1AUe1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AUe les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AUe2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, ainsi que :

1. Les constructions à usage agricole, forestier, artisanal ou industriel.

2. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.

3. L'ouverture de carrières.

4. Les parcs photovoltaïques au sol. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées sur les murs des constructions, en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

5. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.

6. Les éoliennes sur mat.

7. Les installations classés et les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Rappel :

Conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du chapitre L.121 du code de l'urbanisme (loi Littoral).

B- Sont admis en zone 1AUe, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'équipement collectif, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de services, d'habitat collectif et de parc de stationnement.

2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.

3. L'implantation de bâtiments et d'équipements de station d'épuration des eaux usées qui ont fait l'objet d'une dérogation conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme.

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

5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisir.

6. Les aires de sport ou de jeux.

7. Les équipements et ouvrages techniques publics.

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

9. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entrainent, pour le voisinage, aucune incommodi-

té et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

10. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture, sur les murs des bâtiments ou en exploitant les emprises de parking.

11. La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUe3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche,...)

4. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

5. Les accès nouveaux sur les routes départementales devront respecter les règlements en vigueur.

6. Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 5 constructions devront prévoir une aire de retournement.

ARTICLE 1AUe4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions des règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

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

4. <u>Ordures ménagères</u>

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. <u>Autres réseaux</u>

Pour toute construction ou installation nouvelle ou rénovation totale, l'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

ARTICLE 1AUe5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale :

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

2. Règles particulières :

- L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

- Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera le recul inconstructible de 5 m sur au moins une voie, en privilégiant la voie principale.

3. Routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, …) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 m pour le long de la RD786,
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions le long de la RD8,
- 15 m le long des RD70 et 127.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux ouvrages de faible importance réalisé par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général poste de transformation, abri voyageur,…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Article 1AUe6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m **(L = H/2 > 1,90 m).**

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour :
- des bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- s'il y a lieu, conformément au plan de masse des lotissements et des opérations groupées
- des bâtiments annexes ou techniques de faible importance.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article 1AUe7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée, pour des raisons de sécurité, entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AUe8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif sur une même unité foncière située dans la zone 1AUe est de **80 %**.

2. L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (autres que les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif) sur une même unité foncière située dans la zone 1AUe est de **70 %**.

Article 1AUe9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, culturels… devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.

Article 1AUe10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

1. Aspect extérieur :

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les couleurs vives et les effets de bariolage sont interdits.

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

3. **Clôtures :**

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux présentant une harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Article 1AUe11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celles-ci.

   Il doit être assuré en dehors des voies publiques. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Les aires de stationnement doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation,
- L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

2. Le nombre de places de stationnement est fixé en annexe 4 du présent règlement.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur devra :
   - soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
   - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé sur le territoire communal.

4. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation 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).

5. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Article 1AUe12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé. Ceux-ci peuvent être groupés sur un secteur de l'aire de stationnement afin de favoriser une meilleure insertion dans le paysage.

4. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les cours et les voies d'accès devront être revêtues de matériaux perméables.

5. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L.151-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

   Un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L.151-23 sont obligatoirement à conserver.

   A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible.

   Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par de nouveaux sujets de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5 m d'un autre sujet de l'alignement.
   Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensé, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.
   Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

   Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration d'un élément repéré au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce dernier devra être reconstruit à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

Article 1AUe13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

Article 1AUe14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUc

CARACTERE DE LA ZONE 2AUc

La **zone 2AUc** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Article 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit en zone 2AU :
En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction.

Article 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises en zone 2AU :

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été démoli ou détruit depuis moins de 10 ans.
3. Les restaurations et les extensions n'excédant pas 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol des constructions existantes.
4. Les annexes aux constructions existantes n'excédant pas 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Article 2AU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Les conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

Articles 2AU.4 à 2AU14

Les prescriptions des zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2 ci-dessus.

COMMUNE DE TREGUIER

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE N

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

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

Elle concerne également le domaine public maritime et fluvial.

La zone N comporte 1 sous-secteur spécifique : le secteur **NL** qui couvre les espaces terrestres et maritimes ou fluvial à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme et dénommés "espaces remarquables".

ARTICLE N1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zone N les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités nuisibles ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, ainsi que :

1. Les constructions et aménagements à usage industriel, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, de bureau et de service et d'hébergement hôtelier.

2. Les nouvelles constructions à usage principal d'habitation.

3. Les terrains de camping et de caravanage aménagés, et les parcs résidentiels de loisirs.

4. Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-home.

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

6. Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol, admis dans la zone.

7. Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

8. Les installations classées et les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

9. Les éoliennes sur mat.

10. Les parcs photovoltaïques au sol.

B - Sont interdites en secteur NL, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-B et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

2. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services sous réserve d'une intégration satisfaisante, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible.

3. Les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux.

4. Les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.

5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment telle que prévu à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

6. Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le **changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés sur le document graphique du règlement du PLU par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agri-

cole ou la qualité paysagère du site.

Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

Cette possibilité sera soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

7. **L'extension d'une habitation existante**, sous réserve que celle-ci conserve son unicité et que l'extension soit réalisée en continuité du bâti existant. Cette extension ne devra pas permettre la création d'un logement supplémentaire.
   Cette extension ne devra pas diminuer la distance par rapport à des bâtiments agricoles en activité situés à proximité (respect de l'article L.111-3 du Code Rural).

   L'extension est possible à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve que :
   - La surface totale initiale du bâtiment soit supérieure à 50 m² de surface de plancher.
   - L'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
   - La surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
     - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU
     - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU

   En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) ne dépassera pas 250 m².

   Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs,…), aucune surface de plancher définitive maximale n'est imposée, à condition que l'extension soit réalisée dans le respect de l'architecture initiale (matériaux, volume,…).

8. La construction d'annexes, liées à une habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve que ces annexes, au nombre maximum de 2, soient accolées à un bâtiment existant, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (cumul total des annexes à construire à partir de la date d'approbation du PLU, hors piscine).
   Elles devront présenter une harmonie avec la construction principale et bénéficier d'une bonne intégration paysagère.
   La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

9. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

10. Les réserves d'eau nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales, ...).

11. Pour des raisons sanitaires, sont admises, la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels ainsi que la réalisation d'assainissement de type petit collectif.

12. Les aires naturelles de stationnement.

13. Les installations de panneaux photovoltaïques ne sont autorisées qu'en toiture.

B - Sont admis en secteur NL :

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par l'article L.121-24 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 qua-

lité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, en vertu de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
b) 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 ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur NL :
- les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En vertu de l'article L.121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie.
  Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.
  Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
  L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux remarquables peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (article L.121-26 du code de l'urbanisme).

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance, à la destination de l'occupation, et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche,...)

4. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

5. Les accès nouveaux sur les routes départementales devront respecter les règlements en vigueur.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions des règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle ou rénovation totale, l'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées soit :
- A l'alignement existant des voies ou places publiques (ou à l'alignement futur, tel qu'il est prévu),
- A 5 mètres minimum de l'alignement.

2. Règles particulières :

- L'implantation des constructions pourra être autorisée entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique et notamment pour :
  - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...) qui seront implantés suivant les réglementations liées à ce type d'aménagement,
  - pour les annexes aux constructions principales,
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera le recul inconstructible de 5 m sur au moins une voie, en privilégiant la voie principale.

- L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes par rapport à la voie, est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique ou privée.

3. Routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, …) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
- 75 m pour le long de la RD786,
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions le long de la RD8,
- 15 m le long des RD70 et 127.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux ouvrages de faible importance réalisé par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général poste de transformation, abri voyageur,…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Article N6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A- Règles générales

1. A moins que la construction ne jouxte au moins une limite séparative, elle devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

2. La construction d'annexes (garage, atelier, remise, ...), est autorisée en limite séparative.

3. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, l'implantation des annexes se fera au minimum à 0,90 m de recul par rapport aux limites séparatives.

B- Règles particulières

Une implantation entre 0 et 3 mètres pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques,
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. Dans ces cas, la rénovation, l'extension et l'aménagement des bâtiments sont autorisés selon l'implantation des bâtiments existants

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

Article N8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et jusqu'au sommet du bâtiment (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Les hauteurs maximales sont définies dans le tableau ci-dessous :

	Egout	Faitage	Acrotère
Construction principale	6,00 m	9,00 m	4,00 m
Annexe	3,00 m	6,00 m	3,50 m

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

***: voir glossaire en annexe*

3. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas les dispositions de l'alinéa 2 du présent article, sont autorisés selon leur hauteur existante.

4. Lorsque les constructions sont implantées en mitoyenneté, une tolérance de hauteur maximale de + ou - 1 mètre peut être autorisée ou imposée suivant les immeubles situés de part et d'autre, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture (alignement de balcons, rattrapage de niveaux...).

ARTICLE N10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En annexe 3, figurent des recommandations pour une bonne intégration du bâti dans son environnement naturel et urbain. Il s'agit d'un guide pour accompagner le pétitionnaire dans son projet de construction.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine, sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

A - Prescriptions générales :

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

2. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.

B - Clôtures :

Le maintien des talus existants devra être privilégié.
La création de haies ou talus plantés non bâchés sera privilégiée.

Lorsque les clôtures ne sont pas des talus ou des éléments végétaux, **les clôtures éventuelles sur rue** seront constituées soit par :
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,80 m,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

Ce dispositif à claire-voie devra être composé de 20 % de jour minimum (par exemple, 2 cm de jour pour 10 cm de plein).
Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Lorsque les clôtures ne sont pas des talus ou des éléments végétaux, les **clôtures entre fonds voisins**, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 2 m de hauteur, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

La reconstruction des murs de moellons existants est autorisée selon leur hauteur initiale.

Des prescriptions particulières peuvent être définies afin de dégager la visibilité dans les carrefours.

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

C. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

D. Les bardages en ardoises naturelles ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

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

F. <u>Pour les « éléments du patrimoine architectural à protéger » repérés au document graphique</u> :

1. Généralités
Sont soumis au permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

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

2. Les modifications

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

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien de la typologie des ouvertures traditionnelles, remplacement ou création de même type
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins/ vides.

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité; une solution intéressante consiste à réaliser des ouvertures en façade arrière.

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

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

3. Les extensions et/ou réhabilitations

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

En cas d'extension et/ ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades. Les vérandas de type standard ne s'harmonisant pas avec le bâtiment et portant atteinte à sa qualité seront refusées.

4. Les matériaux de façade et les menuiseries

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre, mais on évitera l'emploi de matériaux tels que les bardages métalliques, plastiques ou en fibrociment.

Les maçonneries en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).
Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.
Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment ; le choix d'un vitrage plus contemporain pour remédier à un éclairage naturel insuffisant sera préférable à un nouveau percement.
Le bois reste le matériau le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

5. Les bâtiments annexes
Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.
Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité sont interdites.

ARTICLE N11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les prescriptions en matière de stationnement figurent en annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

2. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les cours et les voies d'accès devront être revêtues de matériaux perméables.

3. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

4. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L.151-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

   Un élément paysager identifié sur le document graphique, en application de l'article L.151-23 sont obligatoirement à conserver.

   A titre dérogatoire et pour des raisons liées à des impératifs techniques et fonctionnels ou à la configuration des lieux, la destruction totale ou partielle demeure possible.

   Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par de nouveaux sujets de même essence ou de l'essence dominante de l'alignement. L'abattage définitif d'un élément dans un alignement peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière ou de création d'accès ou si le sujet est à une distance inférieure à 5 m d'un autre sujet de l'alignement.
   Si l'autorisation est donnée pour l'abattage d'un alignement d'arbres (ou d'une haie bocagère), il doit être reconstruit à l'identique sur le site ou compensé, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par un alignement d'arbres de mêmes essences de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de l'alignement (ou de la haie) abattu.
   Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie de cet élément.

   Dans le cas de l'effondrement ou la détérioration d'un élément repéré au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce dernier devra être reconstruit à l'identique dans les règles de l'art. La continuité des murets et talus devra être rétablie à l'emplacement d'entrée abandonnée.

5. **En secteur NL**, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :
   - le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
   - les milieux naturels, notamment les prairies, les landes, les zones humides…, dont l'intérêt écologique serait amoindri par les reboisements ne devront pas faire l'objet de plantations.

6. Toute construction, installation ou plantation susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vue définis aux documents graphiques, est interdite.
   Le niveau de perception sera situé à 1 mètre du sol sur l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue présenté sur les documents graphiques.

Article N13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

Article N14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ANNEXES

ANNEXE 1 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDEES

Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21° siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité.

Des impacts écologiques
Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.).
Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

Des impacts économiques
Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.
D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes invasives qui se répandent sur la commune (voir liste ci-dessous).

La question des déchets verts
Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports…
En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

Zones U et AU

Liste d'espèces végétales interdites (car invasives et/ou produisant de grandes quantités de déchets verts)

Nom commun	Nom latin	Observations
Arbre à papillons	*Buddleia davidii*	Invasif
Baccharis ou Séneçon en arbre	*Baccharis hamifolia*	Invasif
Berbéris épine vinette	*Berberis darwinii*	Invasif
Cotonéasters de l'Hymalaya		Invasif
Cyprès de Leyland	*Cuprocyparis* x *leylandii*	Déchets verts
Chalef à grandes feuilles	*Elaeagnus macrophylla*	Invasif
Griffes de sorcières	*Carpobrotus acinaciformis*, *C. edulis*	Invasif
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana*	Invasif
Eléagnus		Invasif
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*	Invasif
Laurier-palme ou cerise	*Prunus laurocerasus*	Invasif, déchets verts
Laurier sauce	*Laurus Nobilis*	Invasif
	Montbretia crocosmia	Invasif
Onagre bisannuelle	*Oenothera biennis*	Invasif
Renouées asiatiques	*Fallopia japonica*, *F. x-bohemica*, *F. sachalinensis*, *Persicaria wallichii*	Invasives
Robinier faux acacia	*Robinia speudoacacia*	Invasif
Thuya	*Thuja plicata, T. occidentalis, T.orientalis*	Déchets verts
Vergerette du Canada	*Erigéron canadensis*	Invasif

Il est conseillé au pétitionnaire de faire réaliser un diagnostic pour établir la présence ou non de la Renouée du Japon sur le terrain ou est envisagée la construction.

Remarques :
Certains hybrides, variétés ou espèces voisines de *Buddleia davidii* sont stériles et donc non invasifs et peuvent être plantés sans provoquer de nuisances (exemples : *Buddleia davidii* 'Blue Chip', *Buddleia* x *weyeriana*, *Buddleia lochinch*).

Liste non exhaustive d'espèces recommandées pour constituer les limites séparatives

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Arbousier	*Arbutus unedo*	Insectes butineurs, oiseaux
Bourdaine	*Frangula alnus*	Insectes butineurs, oiseaux
Buis	*Buxus sempervirens*	
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	Insectes butineurs
Charme commun	*Carpinus betulus*	
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	Insectes butineurs, oiseaux
Erable champêtre	*Acer campestre*	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Insectes butineurs, oiseaux
Houx	*Ilex aquifolium*	Insectes butineurs, oiseaux
Laurier-Tin	*Viburnum tinus*	Insectes butineurs
Noisetier commun	*Corylus avellana*	Insectes butineurs, petits mammifères
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Insectes butineurs, oiseaux
Troène	*Ligustrum vulgare*	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	*Viburnum opulus*	Insectes butineurs, oiseaux
Oranger du Mexique	*Choisya ternata*	Insectes butineurs
Cognassier du Japon		Insectes butineurs, oiseaux
Cornus alba		Insectes butineurs, oiseaux
Deutzie rude	*Deutzia scabra*	Insectes butineurs
	Hortensia paniculata	Insectes butineurs
	Kolwitzia amabilis	
Chèvrefeuille de Tartarie	*Lonicera tatarica*	Insectes butineurs, oiseaux
Millepertuis Hidcote		Insectes butineurs
	Physocarpus opulifolius	Insectes butineurs
	Photinia corallina	Insectes butineurs
Seringa parfumé Silberregen		Insectes butineurs
	Rosa glauca	Insectes butineurs, oiseaux

Prescriptions générales :

Les haies mono-spécifiques sont interdites.
Il sera préféré des haies associant plusieurs essences et offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.
Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères…

<u>Zone N</u>
Listes d'espèces utilisables dans les haies bocagères

Essences principales

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	
Châtaignier	*Castanea sativa*	Mammifères, insectes butineurs
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Mammifères
Chêne sessile	*Quercus petraea*	Mammifères
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*	
Hêtre	*Fagus sylvatica*	Mammifères
Merisier	*Prunus avium*	Oiseaux, insectes butineurs
Noyer commun	*Juglans regia*	Mammifères
Saule blanc	*Salix alba*	
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*	Insectes butineurs

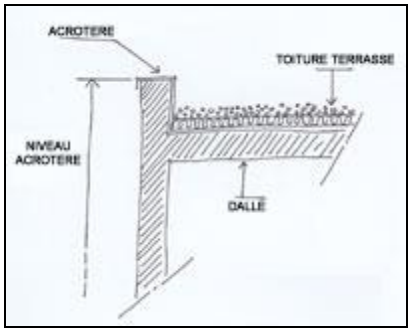
Essences associées

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Ajonc d'Europe	*Ulex europaeus*	
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	Oiseaux, insectes butineurs
Bourdaine	*Frangula alnus*	Oiseaux, insectes butineurs
Buis	*Buxus sempervirens*	
Charme	*Carpinus betulus*	
Cormier	*Sorbus domestica*	Oiseaux, insectes butineurs
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Oiseaux, insectes butineurs
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Oiseaux, insectes butineurs
Houx	*Ilex aquifolium*	
Néflier commun	*Mespilus germanica*	Oiseaux, insectes butineurs
Nerprun purgatif	*Rhamnus catharticus*	
Noisetier sauvage	*Corylus avellana*	Insectes butineurs
Poirier commun	*Pyrus pyraster*	Oiseaux, insectes butineurs
Poirier à feuille en cœur	*Pyrus cordata*	Oiseaux, insectes butineurs
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Oiseaux, insectes butineurs
Prunellier	*Prunus spinosa*	Oiseaux, insectes butineurs
Saule osier	*Salix alba ssp vitellina*	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	
Saule marsault	*Salix caprea*	
Saule des vanniers	*Salix viminalis*	
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*	Oiseaux, insectes butineurs
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Oiseaux, insectes butineurs
Troène sauvage	*Ligustrum vulgare*	Oiseaux, insectes butineurs
Viorne obier	*Viburnum opulus*	Oiseaux, insectes butineurs

ANNEXE 2 : DEFINITIONS

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires.
Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence.
Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative.
Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme.

ACROTERE
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.



AFFOUILLEMENT DE SOL
Creusement de terrain lié ou non à l'exécution d'un permis de construire.

ALIGNEMENT
Limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés, quelle que soit la régularité de son tracé ou lorsque la voie est privée, la limite d'emprise de la voie.

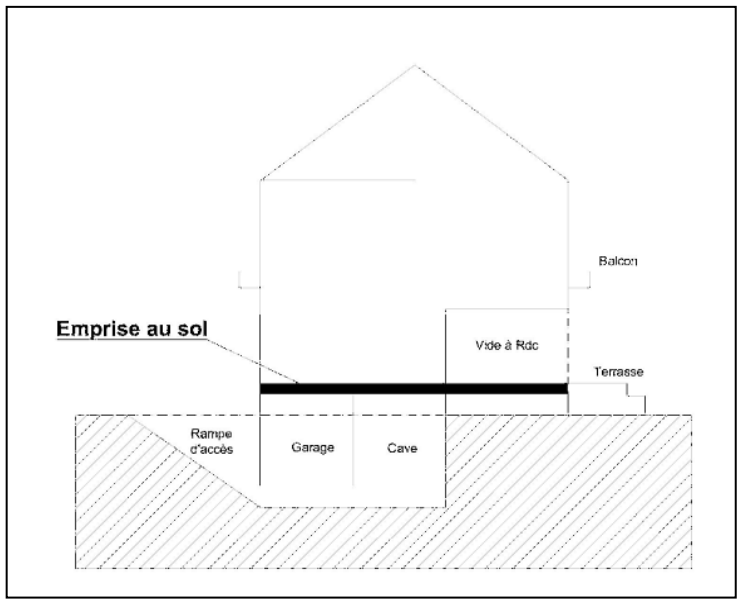
En urbanisme, l'alignement est la règle qui prescrit d'édifier les nouvelles constructions au droit de cette limite afin que les façades jointives assurent une forme simple aux îlots bâtis (construction à l'alignement).

ANNEXES
Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Ex : garages, abris de jardin, remises, carports, serres, …

CLAIRE VOIE
Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

CORPS DE BATIMENT
Partie de bâtiment constituant un volume distinguable.
Le corps principal d'un bâtiment comporte la porte d'entrée principale.

EMPRISE AU SOL
L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain constructible prise pour référence (voir schéma ci-dessous).



Concernant les terrasses : seules les terrasses de plain pied ou n'ayant ni surélévation significative, ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

En revanche, par exemple, les terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- une toiture-terrasse, quelle que soit sa hauteur par rapport au sol, qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée ;
- une terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol en modifie la façade ou l'aspect architectural ;
- une terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;
- une terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment ;
- une terrasse (quelle que soit la nature des matériaux qui la constitue) qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel ;...

Dès lors qu'une terrasse constitue de l'emprise au sol, celle-ci doit être cumulée à l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée physiquement pour déterminer si le projet est soumis à déclaration ou permis.

EXHAUSSEMENT DE SOL
Remblaiement de terrain liés ou non à l'exécution d'un permis de construire.

HAUTEUR
En fonction des formes de toiture, la hauteur d'un bâtiment se mesure à l'égout du toit et au faitage (cas des toitures présentant 1 ou 2 pentes) ou à l'acrotère (cas des toitures terrasses), à partir du sol naturel avant terrassement.
La hauteur n'inclut pas les cheminées, cages d'escalier et d'ascenseur, ni les saillies traditionnelles.

LIMITES SEPARATIVES
Ensemble des limites parcellaires d'une propriété autre que la (ou les) limite(s) donnant sur une voie.

PIGNON
Façade latérale d'un bâtiment ou d'une construction.

SURFACE DE PLANCHER
Sommes des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.

TOITURE TERRASSE
Toit dont la pente est extrêmement faible, inférieure ou égale à 12 %, et composée d'éléments techniques comme l'acrotère (voir définition ci-dessus).

UNITE FONCIERE
Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE OU VOIRIE PUBLIQUE OU PRIVEE
Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes, c'est-à-dire chaussées et trottoirs.

ANNEXE 3 : COMPLEMENT A L'ARTICLE 10

LES CONTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne pourront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1- L'implantation :
Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2- Les volumes :
La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.
Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.
Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible volume principal et volumes secondaires.
Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45°, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement limité. Sauf justifications particulières, les toitures en croupe seront évitées.

3- Les ouvertures :
Les murs-pignons seront peu percés.
Les ouvertures seront plus hautes que larges.
Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Elles seront de préférence axées par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée.

4- Les matériaux - aspect :
Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.
Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons.
Les débords de toiture par rapport aux murs de long pan seront peu importants ; ils ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.
Les débords de toiture ne dépasseront pas 5 cm en rives et ne passeront pas devant les souches de cheminée.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont à proscrire.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et-ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté parfaitement justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :
- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.
- Les murs seront soit en pierre, soit enduits ou encore construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération est interdite.

LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION CONTEMPORAINE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments traditionnels ou, dans certains cas, leur restauration peuvent se référer à l'architecture contemporaine. Celle-ci participe à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages communaux. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.

ANNEXE 4 : COMPLEMENT A L'ARTICLE 11
RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1. Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Habitat collectif	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher - Pour les deux roues motorisées, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
Habitat individuel	- 2 places maximum par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements.
Foyer, Habitat communautaire	- 1 place pour 5 logements + 1 place par agent du personnel
Résidences de tourisme	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + 1 place par agent du personnel. Pour les deux roues, 1m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs,
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L151-34 du code de l'urbanisme)	- aucune place de stationnement n'est imposée (ou 1 place par logement au maximum)
ACTIVITES	
Etablissement industriel ou artisanal	- 30% de la surface de plancher
Entrepôt	- 30% de la surface de plancher
Commerces de : moins de 150 m² de surface de vente de 150 à 300 m² de surface de vente plus de 300 m² de surface de vente	- pas d'obligation de création de place de stationnement - minimum de 3 places par tranche de 100 m² de surface de vente maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des - bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places par tranche de 100 m² de surface de vente réalisée Lors de l'extension d'un bâtiment existant, le calcul porte sur la base de la surface de vente totale après extension
Bureaux - services	- 60 % de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
Etablissement enseignement du 1er degré	- 1 place par classe
Etablissement enseignement du 2ème degré	- 2 places par classe
Etablissement hospitalier et clinique	- 50 % de la surface de plancher
Piscine	- 50 % de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	- 10 % de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils
Autres lieux recevant du public	- 25 % de la surface de plancher
	Nota : des places pour les 2 roues motorisées pourront être prévues

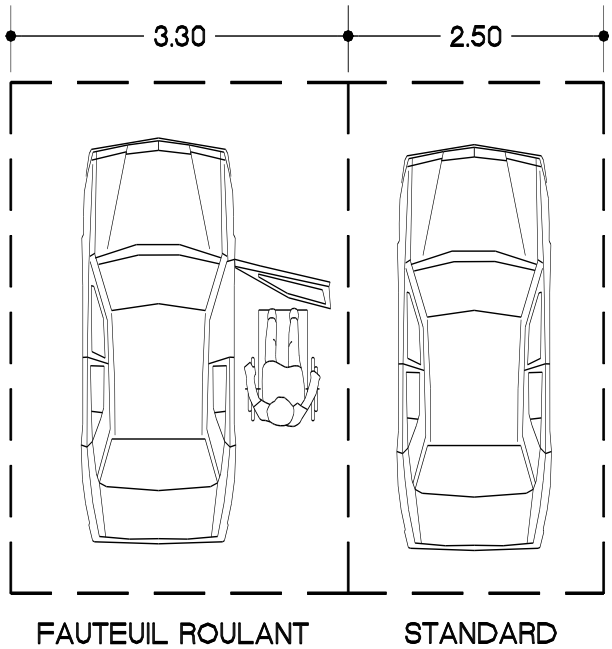
2. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :
- d'une largeur de 0.80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

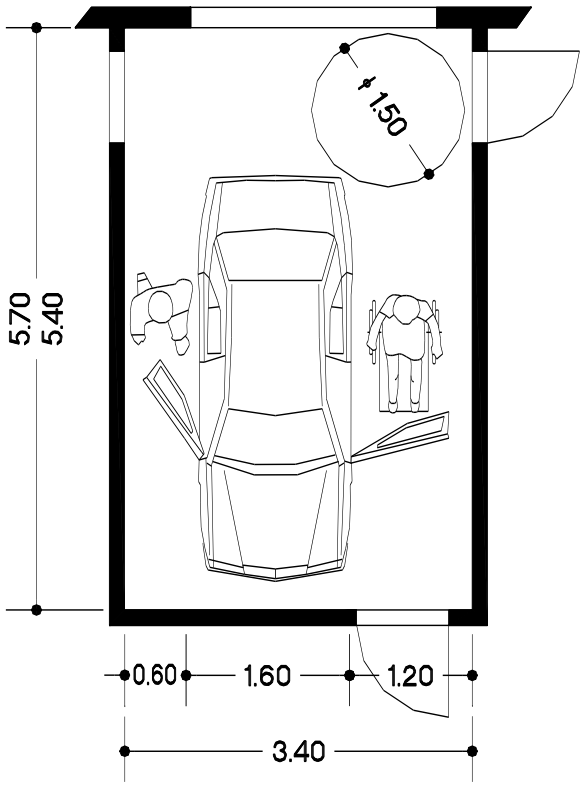
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite, est fixé à 5 %.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.



Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

3. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

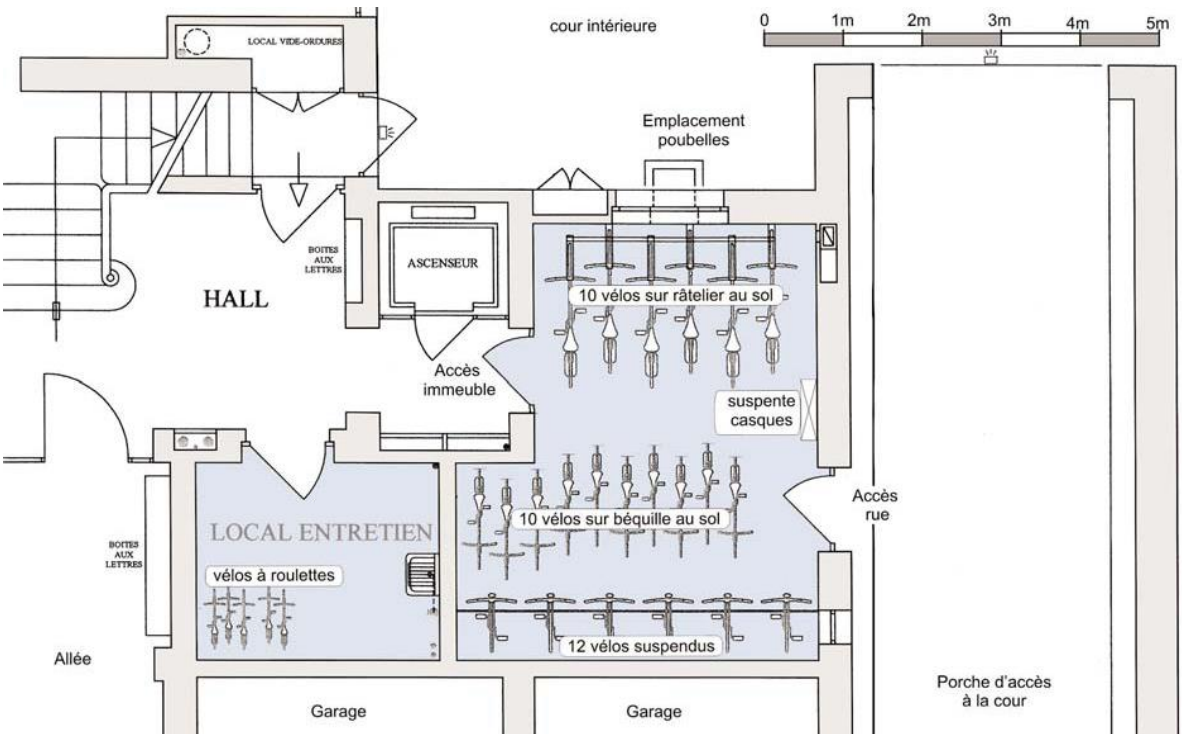
L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher



Il est recommandé de prévoir un ou plusieurs branchements électriques dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.