

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PERROS GUIREC

REGLEMENT

4

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L 110)

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 14 décembre 2001
Débat préalable organisé au sein du Conseil Municipal le : 25 janvier 2002
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 06 février 2004
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 17 octobre 2005
PLU modifié par délibération du Conseil Municipal le : 06 juillet 2007

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones de type UA

CHAPITRE II : Règlement applicable aux zones de type UB

CHAPITRE III : Règlement applicable aux zones de type UC

CHAPITRE IV : Règlement applicable aux zones de type UD

CHAPITRE V : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE VI : Règlement applicable à la zone UP

CHAPITRE VII : Règlement applicable à la zone UY

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones de type AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones de type A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones de type N

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

Organisation du règlement de chaque zone

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Desserte et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 12 : Aires de stationnement
- Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

COMMUNE DE PERROS GUIREC
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il s'applique également au domaine public maritime.

Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol soumises ou non à décision.

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

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles [R 111-2 à R 111-25] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

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

- les servitudes d'utilité publique ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R 443-6.1, R 443-3 et R 443-9 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

L'article L 111-10 du code de l'urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, reste applicable nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme.

Aux règles propres du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les périmètres spéciaux :

- les zones de préemption délimitées dans les périmètres sensibles en application des articles R 142-1 et suivants du code de l'urbanisme et l'arrêté interministériel du 13 octobre 1972.
- les périmètres où s'applique le droit de préemption urbain institué par délibération du conseil municipal
- les secteurs de participation décidés par le conseil municipal en application des dispositions de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme
- les secteurs dans lesquels les divisions parcellaires sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L 111-5-2 du code de l'urbanisme

3. Sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques :

- les périmètres des sites archéologiques,
- les périmètres de droit de préemption du conservatoire du littoral.

4. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, 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).

- l'article 1 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après

accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - . décret 86-192 du 5 février 1986 : *"lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie"*.
 - . article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 123-1 et L 123-11 du Code de l'Urbanisme.

1/ Les zones urbaines

	Zone de type UA
UA(z)	centres urbains situés au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
UAa(z)	habitat collectif dense situé au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
UAb	centre ancien
UAb(z)	centre ancien situé au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
UAc(z)	zone réservée aux activités commerciales et hôtelières située au sein du

	périmètre de la Z.P.P.A.U.P
UAd(z)	zone réservée à la thalassothérapie et aux activités hôtelières d'accompagnement située au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
UAe(z)	zone réservée aux résidences hôtelières située au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
UAf(z)	zone de sport et loisirs située au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
	Zone de type UB
UB	centres anciens secondaires
UB(z)	centres anciens secondaires situés au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
UBa(z)	habitat ancien et habitat collectif récent situé au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
	Zone de type UC
UC	habitat pavillonnaire
UC(z)	habitat pavillonnaire situé au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
UCa	habitat pavillonnaire sur les coteaux littoraux
UCa(z)	habitat pavillonnaire sur les coteaux littoraux, situé au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
UCb(z)	habitat pavillonnaire où la proximité du littoral limite la constructibilité, au sein de la Z.P.P.A.U.P
UCr	habitat pavillonnaire où en raison de la qualité des terrains, des sondages complémentaires pourront être exigés
	Zone de type UD
UD	habitat pavillonnaire à faible densité en zone rurale
UD(z)	habitat pavillonnaire à faible densité en zone rurale, situé au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
UDr	zone UD où en raison de la qualité des terrains, des sondages complémentaires pourront être exigés

	Zone de type UE
UE	zone sportive, scolaire, culturelle, de loisirs
UE(z)	zone sportive, scolaire, culturelle, de loisirs, située au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
	Zone de type UP
UP(z)	équipements portuaires situés au sein du périmètre de la Z.P.P.A.U.P
	Zone de type UY
UY	équipements industriels, artisanaux et commerciaux

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

2/ Les zones à urbaniser

1AUc	future zone UC
1AUca(z)	future zone UCa(z)
1AUc(z)	future zone UC(z)
1AUd	future zone UD
1AUdr	future zone UDr
1AUe	future zone UE
1AUy	future zone UY
2AUb(z)	future zone UB(z)
2AUc(z)	future zone UC(z)
2AUcr(z)	future zone UCr(z)
2AUd	future zone UD

2AUdr	future zone UDr
2AUe(z)	future zone UE(z)
2AUer	future zone UE où en raison de la qualité des terrains, des sondages complémentaires pourront être exigés

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

3/ Les zones agricoles

A	zone agricole
Ap	zone agricole d'intérêt paysagère (bocage)

4/ Les zones naturelles et forestières

N	zone naturelle à protéger (sites, milieux naturels, paysagers) et bâti en secteur rural et naturel
NB	zone réservée aux bâtiments "exclus des espaces remarquables"
NL	zone qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables) ainsi que le domaine public maritime, en dehors des zones portuaires et des zones de mouillages
NT	zone réservée au camping-caravaning à dominante naturelle
NY	zone réservée à la gestion des déchets (station d'épuration) ainsi qu'à l'exploitation des richesses du sous-sol (carrières)

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

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 – REGLES PARTICULIERES :

- "Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 13)
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Bâtiments sinistrés : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

COMMUNE DE PERROS GUIREC

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE UA

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

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

Les zones de types UA comprennent les zones UA(z), UAa(z), UAb, UAb(z), UAc(z), UAd(z), UAe(z), UAf(z).

Elles sont soumises aux mêmes règles à l'exception des dispositions relatives à la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, à la hauteur des constructions et à leur emprise au sol.

Les zones UA(z), UAa(z), UAb(z), UAc(z), UAd(z), UAe(z), UAf(z). sont soumises aux règles de la Z.P.A.U.P (servitude). En cas de contradiction entre deux règles, la règle la plus contraignante s'applique.

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme et que le document approuvé est annexé au PLU – Les servitudes d'utilité publiques étant immédiatement opposables, les dispositions de la ZPPAUP complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres.

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**A - Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UA :**

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
8. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.

B – En outre, en zone UA_c(z) :

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

C – En outre, en zone UA_d(z) :

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

D – En outre, en zone UA_e(z) :

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

E – En outre, en zone UA_f(z) :

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

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

a) dans les zones UA(z), UAa(z), UAb et UAb(z) :

1. Les constructions à usage
 - d'habitation
 - d'hôtellerie
 - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, cultuels...)
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et services
 - de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements d'habitation.
3. Les annexes et les locaux techniques liées aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, piscines...
4. Les clôtures, ainsi que les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnements.
5. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).
6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

b) dans la zone UAc(z) :

1. Les constructions à usage
 - d'hôtellerie
 - d'équipement collectif
 - de commerce
 - de stationnement de véhicules.
2. Dans le secteur de Trestraou, les activités liées à l'hôtellerie seront implantées en front de mer.

3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.

4. Les clôtures, ainsi que les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.

5. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).

6. 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.

c) dans la zone UAd(z):

1. Les constructions à usage de thalassothérapie et d'hôtellerie d'accompagnement
de résidence de tourisme
d'équipement collectif
de commerce
de bureaux et services
de stationnement de véhicules.

2. Dans le secteur de Trestraou, les activités liées à la thalassothérapie et à l'hôtellerie seront implantées en front de mer.

3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.

4. Les clôtures, ainsi que les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.

5. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).

6. 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.

d) dans la zone UAe(z):

1. Les constructions à usage d'hôtellerie et de résidence hôtelière
de résidence de tourisme
d'équipement collectif
de commerce
de bureaux et services
de stationnement de véhicules.

2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.

3. Les clôtures, ainsi que les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.

4. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).

5. 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.

e) dans la zone UAf(z) :

1. Les clôtures, ainsi que les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.
2. Le cas échéant, les bâtiments nécessaires à l'exploitation des équipements autorisés sous réserve que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m² et qu'ils soient édifiés sur un seul niveau.
3. L'extension limitée des bâtiments existants.
4. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).
5. 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.

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

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

Article UA3 - DESSERTE ET VOIRIE

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

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Alimentation en eau potable**

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

2. Assainissement des eaux usées :

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

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

3. Assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

4. Réseaux divers :

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

5. Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu abrité pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

Article UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

2. Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places.

3. Lorsque la façade sur rue est entièrement bâtie, l'implantation d'une construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à la voie publique.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les ouvrages ou installations de faible importance d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques...)
- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux constructions existantes
- pour des motifs architecturaux consécutifs aux dispositions de l'article UA11

5. Pour les parcelles disposant d'une double façade (rue E. Renan et esplanade de la Douane), l'implantation en limite côté mer est possible sous réserve du maintien de la continuité du front bâti de la rue E. Renan par l'édification d'un mur à l'alignement.

6. Une implantation différente pourra être autorisée dans le cadre d'opérations groupées ou de projets d'ensemble.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

b) Parcelles présentant un linéaire de plus de 10 m :

Si les constructions ne sont pas édifiées d'une limite séparative à l'autre, elles devront être appuyées sur l'une des limites séparatives et prolongées par une clôture et / ou un portail dont la longueur ne sera pas inférieure à 1.90 m. (pour les parcelles d'angle, il y a lieu de prendre en considération la longueur totale des façades sur espace public).

2. Au delà de la bande des 10 mètres, si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au quart de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UA9 - EMPRISE AU SOL

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

- unité foncière de – de 150 m² : néant
- unité foncière de 150 à 250 m² : 85 %
- unité foncière de plus de 250 m² : 80 %

2. Dans la zone UAf(z), l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 10%.

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. En zone UA(z), UAb, UAb(z), UAc(z), UAd(z), UAe(z) et UAf(z), la hauteur des constructions doit respecter les dimensions indiquées sur le document graphique et le tableau ci-après.

n° de l'îlot	Hauteur à la sablière	Hauteur à l'acrotère et aux autres toitures	Hauteur au faitage
1	9	10	13
2	néant	conforme à existant	conforme à existant
11	néant	conforme à existant	conforme à existant
12	6	7	10
13	9	10	13
14	12	13	16
15	9	10	13
16	12	13	16
17	12	13	16
18	9	10	13
19	9	10	13
20	7.50	8.50	12
21	9	10	13
22	6	7	10
23	9	10	13
24	12	13	16
25	6	7	10
26	6	7	10
27	12	13	16

28	9	10	13
29	12	13	16
30	9	10	13
31	12	13	16
32	6	7	10
33	7.50	8.50	12
34	15	16	19
35	9	10	13
36	6	7	10
37	9	10	13
38	12	13	16
39	15	16	19
40	12	13	16
41	15	16	19
42	15	16	19
43	13.50	14.50	16
44	15	16	19
45	17	18	21
46	6	7	10
47	9	10	13
47	12	13	16
48	9	10	13
49	12	13	16
50	9	10	13
51	9	10	13
52	12	13	16
53	9	10	13
54	6	7	10
55	néant	hauteurs maximales conformes à l'existant	hauteurs maximales conformes à l' existant
56	12	13	16
57	néant	3	néant

espace public	non réglementé	non réglementé	non réglementé
---------------	----------------	----------------	----------------

2. En outre, en zone UAb(z), en tous points du faîtage les hauteurs ne peuvent excéder les dispositions ci-après :

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

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

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

zone	sablière*	sommet acrotère et autres toitures	faîtage**
UAb, UAb(z),	8.00 m	9.00 m	13 m
UAc(z)	9.00 m	9.00 m	13 m

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

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

3. En zone UAf(z), 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.

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

5. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, culturels ou culturels accueillant du public devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.

6. Règle particulière :

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

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 UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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.

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

En conséquence,

2. Volumétries :

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

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

Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises ente 40 et 50 °). L'architecture du bâtiment principal devra traduire clairement le faîtage (pas de pente unique de toiture).

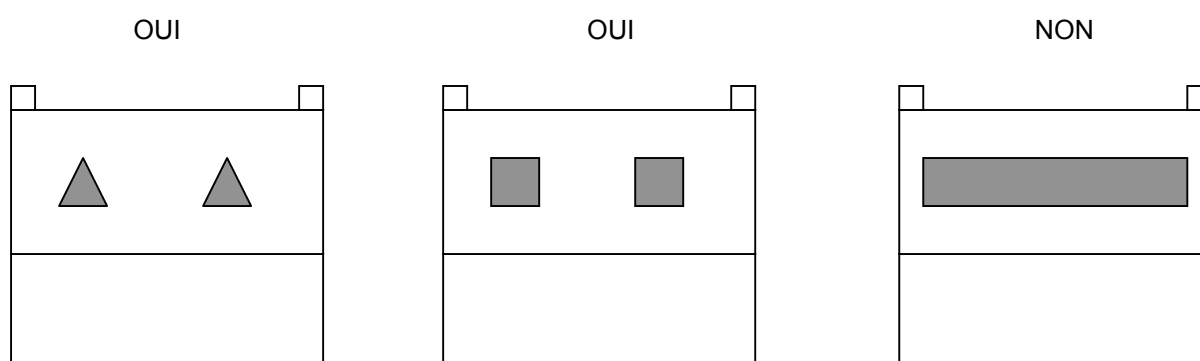
Une pente unique de toiture pourra cependant être admise pour les extensions des constructions existantes et la création de bâtiments annexes.

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

Toutefois, les toitures terrasses pourront être autorisées sans pouvoir excéder le quart ($\frac{1}{4}$) du linéaire des façades de la construction orienté vers l'espace public. Les toitures terrasse sont autorisés à cœur d'îlot.

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

Les chiens assis et les lucarnes sur toitures devront suivre les indications suivantes :



3. Façades :

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

Les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays. Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la ou des façades. Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public.

4. Clôtures et murs :

L'usage de matériaux en béton non traité et non enduit est interdit.

en limite de voie ou place :

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

- 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou un grillage doublé d'une haie
- 2 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie ou d'un barreaudage en bois à claire voie verticale
- 1.20 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau autorisé autre que ceux énumérés ci-avant

en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2.00 m.

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...).

Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration ou autorisation devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays.

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

6. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée, etc..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

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

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

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

Article UA12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement
- pour les commerces ou les bureaux, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à ces usages (réserves comprises)
- pour les professions libérales, une place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON affectée à l'usage professionnel
- pour les hôtels et restaurants : deux places de stationnement pour trois chambres et une pour 10 m² de salle de restaurant (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants. Dans ce cas, le chiffre le plus contraignant résultant des deux calculs s'applique)
- pour les bars, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m² de SHON affectée à ces usages
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées :
une place pour 2 lits

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui se rapporte aux constructions ou établissements qui s'en rapprochent le plus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UA13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (protection au titre des installations et travaux divers).

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE UB

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

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

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

Les zones UB(z) et UBa(z) sont soumises aux règles de la Z.P.P.A.U.P (servitude). En cas de contradiction entre deux règles, la règle la plus contraignante s'applique.

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme et que le document approuvé est annexé au PLU – Les servitudes d'utilité publiques étant immédiatement opposables, les dispositions de la ZPPAUP complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres.

Article UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UB :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes.
5. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
8. Les changements d'affectation qui seraient susceptibles de créer une diminution de la capacité d'accueil hôtelière.
9. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

B - 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'hôtellerie
 - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, cultuels...)
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et services
 - de stationnement de véhicules.
 - De résidence de tourisme

2. Les lotissements d'habitation.

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

4. Les clôtures, ainsi que les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.

5. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).

6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

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

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

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

Article UB3 - DESSERTE ET VOIRIE

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

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

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

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

Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées :

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

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

3. Assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

4. Réseaux divers :

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

5. Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu abrité pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

Article UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre 0 et 7 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places. En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de l'emprise, la continuité sur rue pourra être assurée par un mur et / ou un portail.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées:

- pour les installations et ouvrages de faible importance d'intérêt collectif (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs...)
- pour les extensions des constructions existantes
- pour les annexes aux constructions existantes

3. Lorsque la façade sur rue est entièrement bâtie, l'implantation d'une construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport à la voie publique.

Article UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Zones UB et UB(z) :

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 au quart de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

En tout état de cause, dans la bande des 15 m à compter de l'alignement des voies ou places, la construction doit joindre une des limites séparatives.

La continuité sur rue pourra être assurée par un mur et / ou un portail.

2. Zone UBa(z) :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

La continuité sur rue pourra être assurée par un mur en pierres maçonnées uniquement et / ou un portail.

Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UB9 - EMPRISE AU SOL

1) en zones UB et UB(z) :

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

unité foncière de – de 250 m² : 70 %
 unité foncière de 250 m² et plus : 60 %

2) en zone UBa(z)

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 50 %.

Article UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>sommet acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
UB	8.00 m	9.00 m	13.00 m
UB(z)	6.00 m	7.00 m	11.00 m
UBa(z)	9.00 m	9.50 m	13.50 m

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

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

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

3. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... Les constructions pour équipements sportifs, scolaires ou culturels accueillant du public devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.

4. Dans la zone UBa(z), ces dispositions ne concernent pas les éléments architecturaux ponctuels : tourelles, balcons...

5. Règle particulière :

Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës, selon les règles générales définies dans les secteurs correspondant du règlement de la ZPPAUP. 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 UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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.

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

En conséquence,

2. Volumétries :

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

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

Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°). L'architecture du bâtiment principal devra traduire clairement le faîtage (pas de pente unique de toiture).

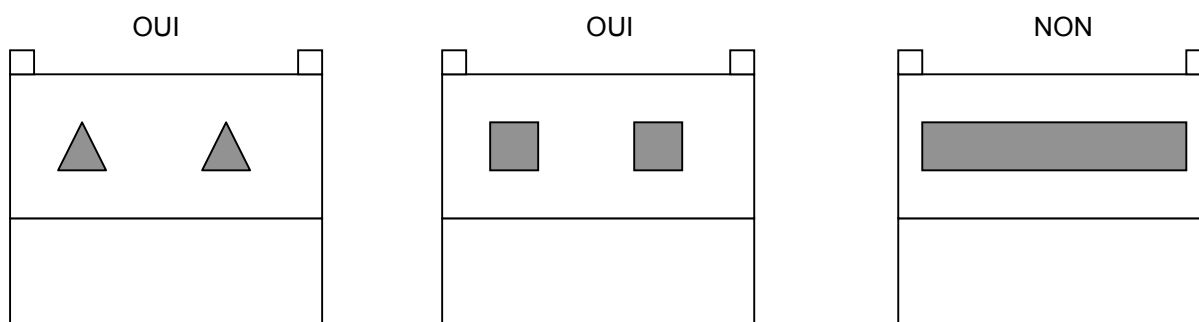
Une pente unique de toiture pourra cependant être admise pour les extensions des constructions existantes et la création de bâtiments annexes.

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

Toutefois, les toitures terrasses pourront être autorisées sans pouvoir excéder le quart ($\frac{1}{4}$) du linéaire des façades de la construction orienté vers l'espace public. Les toitures terrasse sont autorisés à cœur d'îlot.

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

Les chiens assis et les lucarnes sur toitures devront suivre les indications suivantes :



3. Façades :

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

Les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays. Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la ou des façades. Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public.

4. Clôtures et murs :

L'usage de matériaux en béton non traité et non enduit est interdit.

en limite des voies ou places :

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

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays
- 1.50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie ou d'un barreaudage en bois à claire voie verticale
- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau autorisé autre que ceux énumérés ci-avant
- 2 m pour un grillage doublé d'une haie

en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2.00 m.

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...).

Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration ou autorisation devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays.

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

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

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

Article UB12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement
- pour les commerces ou les bureaux, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à ces usages (réserves comprises)

- pour les professions libérales, une place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON affectée à l'usage professionnel
- pour les hôtels et restaurants : deux places de stationnement pour trois chambres et une pour 10 m² de salle de restaurant (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants. Dans ce cas, le chiffre le plus contraignant résultant des deux calculs s'applique)
- pour les bars, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m² de SHON affectée à ces usages
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui se rapporte aux constructions ou établissements qui s'en rapprochent le plus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UB13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

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

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme

Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter un relevé précis des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.

Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (protection au titre des installations et travaux divers).

Article UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE UC

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

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

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

La zone UCr se distingue par une aptitude moyenne des sols à l'assainissement autonome.

Les zones UC(z), UCa(z) et UCb(z) sont soumises aux règles de la Z.P.P.A.U.P (servitude). En cas de contradiction entre deux règles, la règle la plus contraignante s'applique.

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme et que le document approuvé est annexé au PLU – Les servitudes d'utilité publiques étant immédiatement opposables, les dispositions de la ZPPAUP complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres.

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UC :

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

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

B - Sont admis en zone UC, UC(z), UCa, UCa(z) et UCr 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'hôtellerie
 - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, cultuels...)
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et services
 - de stationnement de véhicules.

2. Les lotissements d'habitation.

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

4. Les clôtures, ainsi que les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.

5. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).

6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

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

1. Une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol des constructions existantes.

2. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).

3. 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.

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

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

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

Article UC3 - DESSERTE ET VOIRIE

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

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

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

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

Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées :

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

En zone UCr, conformément à l'étude de zonage d'assainissement, une étude de sol devra être fournie pour toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol afin de déterminer les possibilités ou non du sol à évacuer ou traiter les eaux usées.

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

3. Assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

4. Réseaux divers :

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

5. Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu abrité pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

Article UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En zone UCr, compte tenu des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, il est imposé une superficie minimale de 800 m².

Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places.

3. Toutefois, un recul moindre pourra être admis pour que l'implantation nouvelle s'effectue en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes et la topographie du site.

4. Des mesures différentes peuvent également être admises pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite (garage...).

Article UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

2. Règle particulière :

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

Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UC9 - EMPRISE AU SOL

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

UC, UC(z) et UCr : 50 %

UCa et UCa(z) : 40 %

UCb(z) : 50 %

Article UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>sommet acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
UC, UC(z), UCr, UCa, UCa(z) et UCb(z)	5.50 m	6.00 m	8.50 m

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

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

2. Au delà de la bande des 20 mètres à compter de la limite avec les voies ou places, la hauteur des constructions doit respecter, en limite séparative, un gabarit défini par une hauteur de 2.50 m en limite séparative prolongé par un plan incliné à 45 °

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

4. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, culturels ou culturels accueillant du public devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.

5. Dans les zones UCa, UCa(z) et UCb(z), ces dispositions ne concernent pas les éléments architecturaux ponctuels : tourelles, balcons...

6. Règle particulière :

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

Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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.

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

En conséquence,

2. Volumétries :

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

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

Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50 °). L'architecture du bâtiment principal devra traduire clairement le faitage (pas de pente unique de toiture).

Une pente unique de toiture pourra cependant être admise pour les extensions des constructions existantes et la création de bâtiments annexes.

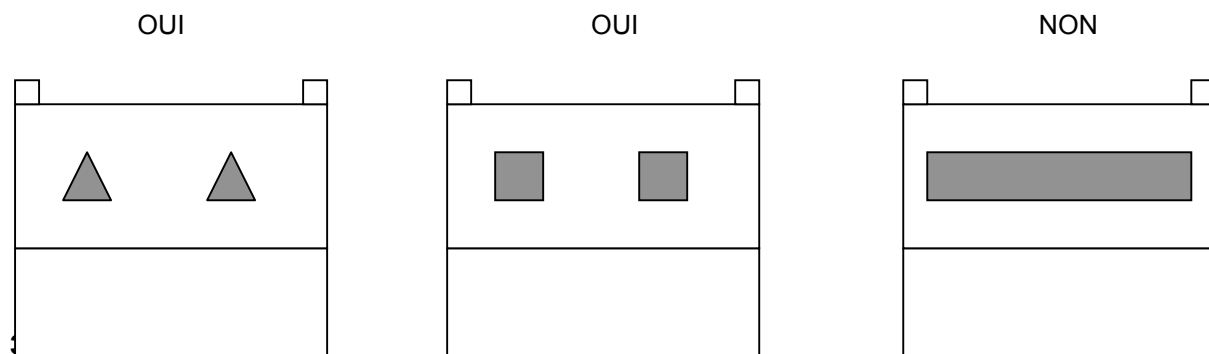
Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

Toutefois, les toitures terrasses pourront être autorisées sans pouvoir excéder le quart ($\frac{1}{4}$) du linéaire des façades de la construction orienté vers l'espace public. Les toitures terrasse sont autorisées à cœur d'îlot.

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

Les extensions devront respecter la volumétrie originale de la construction.

Les chiens assis et les lucarnes sur toitures devront suivre les indications suivantes :



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

Les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays. Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la ou des façades. Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public.

3. Clôtures et murs :

L'usage de matériaux en béton non traité et non enduit est interdit.

en limite des voies ou places :

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

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays
- 1.50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie ou d'un barreaudage en bois à claire voie verticale
- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau autorisé autre que ceux énumérés ci-avant
- 2 m pour un grillage doublé d'une haie

en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2.00 m.

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...).

Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration ou autorisation devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays.

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

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

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

Article UC12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement de moins de 50 m² de SHON
 - 2 places de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement de 50 m² de SHON ou plus
- Toutefois, dans les cas de profil du terrain naturel particulièrement contraignant, et pour éviter des déblais et murs de soutènement excessifs, cette norme pourra être ramenée à une place par logement.
- pour les commerces ou les bureaux, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à ces usages (réserves comprises)

- pour les professions libérales, une place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON affectée à l'usage professionnel
- pour les hôtels et restaurants : deux places de stationnement pour trois chambres et une pour 10 m² de salle de restaurant (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants. dans ce cas, le chiffre le plus contraignant résultant des deux calculs s'applique)
- pour les bars, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m² de SHON affectée à ces usages
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui se rapporte aux constructions ou établissements qui s'en rapprochent le plus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UC13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

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

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter un relevé précis des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.

Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (protection au titre des installations et travaux divers).

Article UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE UD

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

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

Les zones de types UD comprennent les zones UD, UDr et UD(z). Elles sont soumises aux mêmes règles. La zone UDr se distingue par une aptitude moyenne des sols à l'assainissement autonome.

La zone UD(z) est soumise aux règles de la Z.P.P.A.U.P (servitude). En cas de contradiction entre deux règles, la règle la plus contraignante s'applique.

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme et que le document approuvé est annexé au PLU – Les servitudes d'utilité publiques étant immédiatement opposables, les dispositions de la ZPPAUP complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres.

Article UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UD :

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

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

B - 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'hôtellerie
 - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, culturels...)
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et services
 - de stationnement de véhicules.

2. Les lotissements d'habitation.
3. Les annexes et les locaux techniques liées aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, piscines...
4. Les clôtures, ainsi que les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.
5. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).
6. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

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

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

Article UD3 - DESSERTE ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. La création d'accès nouveaux sur la déviation de la RD 6 sont interdits.

Article UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées :

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

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

En zone UDr, conformément à l'étude de zonage d'assainissement, une étude de sol devra être fournie pour toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol afin de déterminer les possibilités ou non du sol à évacuer ou traiter les eaux usées par épandage souterrain.

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

3. Assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

4. Réseaux divers :

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

5. Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu abrité pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

Article UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En zone UDr, compte tenu des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, il est imposé une surface minimale de terrain de 1 000 m².

Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

3. Toutefois, un recul moindre pourra être admis pour que l'implantation nouvelle s'effectue en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes et la topographie du site. Dans ce cas, un recul moindre pourra être admis.

4. Des mesures différentes peuvent également être admises pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite (garage...).

Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 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 4.00 m.

2. Les dispositions particulières ci-après pourront être admises :

- pour des bâtiments annexes ou techniques d'une SHOB inférieure à 20 m², dont la hauteur à la sablière n'excède pas 2.50 m et 6.00 m au faîtage
- si les constructions avoisinantes sont déjà jointives les unes par rapport aux autres afin de sauvegarder ou de conforter le caractère des hameaux

Dans ces deux cas, si le bâtiment 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 la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

Article UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UD9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 15 %.

Article UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablère*</i>	<i>sommet acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
UD, UD(z) et UDr	3.50 m	4.00 m	7.50 m
annexes	2.50 m	3.00 m	6.00 m

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

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

2. Au delà de la bande des 20 mètres à compter de la limite avec les voies ou places, la hauteur des constructions doit respecter un gabarit défini par une hauteur de 2.50 m en limite séparative prolongé par un plan incliné à 45 °

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

4. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, culturels ou culturels accueillant du public devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.

5. Règle particulière :

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

Lors des extensions des constructions, les volumes devront être identifiables de manière indépendante. La hauteur maximale de l'extension s'inscrira dans une fourchette de 10 à 50 cm sous le faîtage existant.

Article UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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.

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

En conséquence,

2. Volumétries :

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

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

Les pentes de toitures du bâtiment principal devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50 °) et ne pas comporter un versant unique de toiture.

Une pente unique de toiture pourra cependant être admise pour les extensions des constructions existantes et la création de bâtiments annexes.

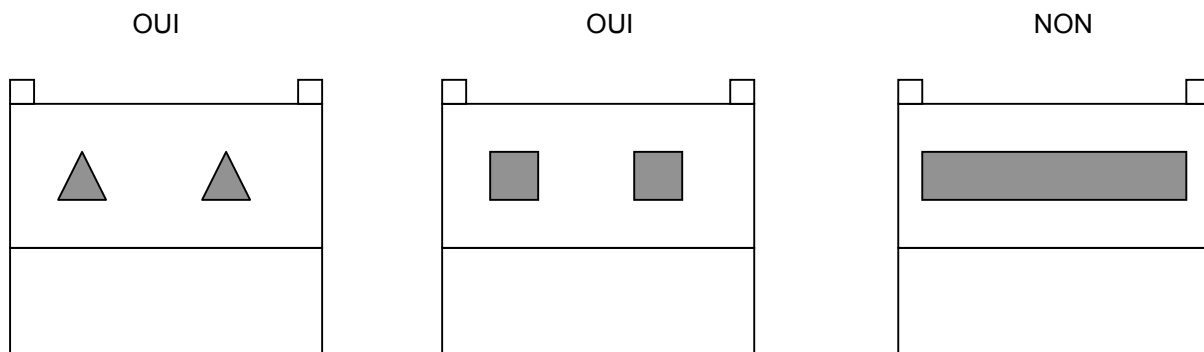
Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

Toutefois, les toitures terrasses pourront être autorisées sans pouvoir excéder le quart ($\frac{1}{4}$) du linéaire des façades de la construction orienté vers l'espace public. Les toitures terrasse sont autorisées à cœur d'îlot.

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

Les extensions devront respecter la volumétrie originale de la construction.

Les chiens assis et les lucarnes sur toitures devront suivre les indications suivantes :



3. Façades :

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

Les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays. Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la ou des façades. Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public.

4. Clôtures et murs :

L'usage de matériaux en béton non traité et non enduit est interdit.

en limite des voies ou places :

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

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays
- 1.50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie ou d'un barreaudage en bois à claire voie verticale
- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau autorisé autre que ceux énumérés ci-avant
- 2 m pour un grillage doublé d'une haie

en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2.00 m.

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...).

Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration ou autorisation devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays.

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

6. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits.

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

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

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

Article UD12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement de moins de 50 m² de SHON
 - 2 places de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement de 50 m² de SHON ou plus

- pour les commerces ou les bureaux, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à ces usages (réserves comprises)
- pour les professions libérales, une place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON affectée à l'usage professionnel
- pour les hôtels et restaurants : deux places de stationnement pour trois chambre et une pour 10 m² de salle de restaurant (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants. dans ce cas, le chiffre le plus contraignant résultant des deux calculs s'applique)
- pour les bars, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m² de SHON affectée à ces usages
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe
- pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui se rapporte aux constructions ou établissements qui s'en rapprochent le plus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UD13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

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

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter un relevé précis des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.

Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme (protection au titre des installations et travaux divers).

Si il n'est pas nécessaire de les aménager, les secteurs couverts de landes seront préservés.

Article UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

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

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

Les zones de type UE comprennent les zones UE et UE(z). Elles se caractérisent par une urbanisation où les densités et les hauteurs sont hétérogènes.

La zone UE(z) est soumise aux règles de la Z.P.P.A.U.P (servitudes). En cas de contradiction entre deux règles, la règle la plus contraignante s'applique.

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme et que le document approuvé est annexé au PLU – Les servitudes d'utilité publiques étant immédiatement opposables, les dispositions de la ZPPAUP complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres.

Article UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article **UE 2**.
2. La création ou l'extension d'installations agricoles.
3. L'ouverture de toute mine ou carrière.
4. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
5. Les discothèques et bars de nuit.
6. Le stationnement isolé des caravanes.
- 7) Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.

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

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

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

1. Les constructions à usage
 - de sports
 - de loisirs
 - d'accueil collectif des personnes
 - de bureaux et services
 - culturel
 - cultuel
 - de stationnement de véhicules.
2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.

3. Les formes organisées d'accueil collectif des caravanes.
4. Les annexes et les locaux techniques liées aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, piscines...
5. Les clôtures, ainsi que les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnements.
6. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).
7. 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.

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

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

Article UE3 - DESSERTE ET VOIRIE

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

Article UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées :

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

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

3. Assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

4. Réseaux divers :

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

5. Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu abrité pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

Article UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

Article UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places.

3. Toutefois, un recul moindre pourra être admis pour que l'implantation nouvelle s'effectue en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes et la topographie du site.

4. Des mesures différentes peuvent cependant être admises pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite (garage...).

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

Article UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée à 70 %.

Article UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	sommet acrotère et autres toitures	faîtage**
UE et UE(z)	9.00 m	10.00 m	14.00 m

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

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

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

3. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable...

4. Règle particulière :

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

Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

2. L'architecture des bâtiments sera simple et fonctionnelle. Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unicité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains et de leurs accès seront limités au strict nécessaire.

Article UE12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de services (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

Article UE13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

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

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (protection au titre des installations et travaux divers).

Article UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

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

Les zones de type UP comprennent la zone UP(z).

La zone UP(z) est soumise aux règles de la Z.P.P.A.U.P (servitudes). En cas de contradiction entre deux règles, la règle la plus contraignante s'applique.

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme et que le document approuvé est annexé au PLU – Les servitudes d'utilité publiques étant immédiatement opposables, les dispositions de la ZPPAUP complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres.

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2.

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

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

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

1. Les constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la pêche maritime (halle à marée, criée, garage et ateliers de réparation de bateaux, dépôts de matériels et carburants...).
2. Les constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la navigation de plaisance et commerciale, y compris les bâtiments d'accueil et d'hébergement.
3. Les constructions et installations indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardiens...).
4. La reconstruction après sinistre, modification ou extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans le secteur.
5. Les installations, aménagements et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation seront compatibles avec la vocation générale de la zone.
6. 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 intégrés au volume des bâtiments à usage d'activités.
7. Les clôtures, ainsi que les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnements.
8. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).
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.

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

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

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

Article UP3 - DESSERTE ET VOIRIE

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

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

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

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

Article UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées :

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

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

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

3. Assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

4. Réseaux divers :

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

5. Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu abrité pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

Article UP5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

Article UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

3. Toutefois, l'implantation nouvelle pourra s'effectuer en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes et la topographie du site. Dans ce cas, il recul moindre pourra être admis.

4. Des mesures différentes peuvent cependant être admises pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite (garage...).

Article UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

Article UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UP9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article UP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Article UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer parfaitement au paysage et à l'environnement.

Article UP12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de services (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être réalisé en dehors des voies de desserte.

Article UP13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

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

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (protection au titre des installations et travaux divers).

Si il n'est pas nécessaire de les aménager, les secteurs couverts de landes seront préservés.

Article UP14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

Il s'agit d'une zone équipée, principalement affectée aux activités industrielles ou artisanales, commerciales et de services, ainsi qu'aux dépôts ou installations dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme et que le document approuvé est annexé au PLU – Les servitudes d'utilité publiques étant immédiatement opposables, les dispositions de la ZPPAUP complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres.

Article UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UY2.

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

A - Rappel

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de stockage, de bureaux et services, de commerce et de stationnement de véhicules... qu'elles relèvent du régime des installations classées ou non.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les constructions et installations de loisirs et de sports.
4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.
5. Les discothèques et bars de nuit.
6. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).
7. 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.
8. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules correspondant à une activité autorisée dans la zone.

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

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

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

Article UY3 - DESSERTE ET VOIRIE

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

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

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

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

Article UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées :

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

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

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

3. Assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

4. Réseaux divers :

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

5. Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu abrité pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

Article UY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

Article UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places.
3. Toutefois, un recul moindre pourra être admis pour que l'implantation nouvelle s'effectue en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes et la topographie du site.
4. Des mesures différentes peuvent cependant être admises pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite (garage...).

Article UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
2. Lorsque la zone UY jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite entre ces deux zones doit au moins être égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou à l'acrotère, avec un minimum de 8.00 m.

Article UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Article UY9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

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

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

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

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

3. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable... Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

Article UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'architecture des bâtiments sera simple et fonctionnelle. Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unicité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives. Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leurs accès seront limités au strict nécessaire.

Article UY12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de services (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

Article UY13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

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

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (protection au titre des installations et travaux divers).

Article UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

COMMUNE DE PERROS GUIREC
REGLEMENT

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

(Zones de type AU)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE AU

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

A. - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

- soit d'une modification du PLU
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le PADD.

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

- **les zones 1AU : 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 le règlement.**
- **les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.**

B.- Composition des zones de type 1AU :

Les zones de type 1AU se composent des zones définies ci-après :

- Les zones 1AUc et 1AUc(z) correspondent au développement de la zone UC. La zone 1AUc(z) se distingue par sa situation au sein du périmètre de la ZPPAUP.
- La zone 1AUca(z) correspond au développement de la zone UCa(z).
- Les zones 1AUd et 1AUdr correspondent au développement de la zone UD. La zone 1AUdr se distingue par une qualité des terrains mauvais à l'assainissement autonome.
- La zone 1AUe correspond au développement de la zone UE.
- La zone 1AUy correspond au développement de la zone UY.

C.- Composition des zones de type 2AU :

Les zones de type 2AU se composent des zones définies ci-après :

- La zone 2AUb(z) correspond au développement de la zone UB(z)
- Les zones 2AUc(z) et 2AUCr(z) correspondent au développement de la zone UC(z). La zone 2AUCr(z) se distingue par une qualité des terrains mauvais à l'assainissement autonome au sein du périmètre de la ZPPAUP.
- Les zones 2AUd et 2AUdr correspondent au développement de la zone UD. La zone 2AUdr se distingue par une qualité des terrains mauvais à l'assainissement autonome.
- Les zones 2AUe, 2AUer et 2AUe(z) correspondent au développement de la zone UE. La zone 2AUe(z) se distingue par sa situation au sein du périmètre de la ZPPAUP. La zone 2AUer se distingue par une qualité des terrains mauvais à l'assainissement autonome.
- La zone 2AUy correspond au développement de la zone UY.

D.- Les zones 1AUc(z), 1AUCa(z), 2AUb(z), 2AUc(z), 2AUCr(z) et 2AUe(z) sont soumises aux règles de la Z.P.P.A.U.P. En cas de contradiction entre deux règles, la règle la plus contraignante s'applique.

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme et que le document approuvé est annexé au PLU – Les servitudes d'utilité publiques étant immédiatement opposables, les dispositions de la ZPPAUP complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres.

Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites dans les zones de type 1AU

1. Dans les zones 1AUc et 1AUc(z), les modes d'occupation et d'utilisation du sol on autorisés dans la zone UC.
2. Dans les zones 1AUca(z), les modes d'occupation et d'utilisation du sol on autorisés dans la zone UCa(z).
3. Dans les zones 1AUd et 1AUdr, les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés dans la zone UD.
4. Dans les zones 1AUe, les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés dans la zone UE.
5. Dans les zones 1AUy, les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés dans la zone UY.

B - Est interdit dans les zones de type 2AU :

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article **AU2-C**.

Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappel

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble des zones AU, à l'exception des zones de type AUy.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

B – Sont admis dans les zones de type 1AU :

1) Dispositions générales

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

2) Sont admis dans les zones de type 1AU :

Seront admises en zone 1AU

1. Dans les zones 1AUc et 1Auc(z), les modes d'occupation et d'utilisation du sol on autorisés dans la zone UC.
2. Dans les zones 1AUd et 1AUdr, les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés dans la zone UD.
3. Dans les zones 1AUe, les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés dans la zone UE.
4. Dans les zones 1AUy, les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés dans la zone UY.

C – Sont admis dans les zones de type 2AU :

1. la construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif,
2. la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
3. les restaurations, les extensions (n'excédant pas 30 m² d'emprise sol) et annexes aux constructions existantes.

Articles AU3 à AU13

1. zones de type 1AU :

1. Les dispositions prévues pour la zone UC
sont applicables aux zones 1AUc et 1Auc(z)
2. Les dispositions prévues pour la zone Uca(z)
sont applicables aux zones 1AUca(z)
2. Les dispositions prévues pour la zone UD
sont applicables aux zones 1AUd et 1AUdr
3. Les dispositions prévues pour la zone UE
sont applicables aux zones 1AUe
4. Les dispositions prévues pour la zone UY
sont applicables aux zones 1AUy

2. zones de type 2AU :

1. Les dispositions prévues pour la zone UB(z)
sont applicables aux zones 2AUb(z)
2. Les dispositions prévues pour la zone UC(z)
sont applicables aux zones 2AUc(z) et 2AUcr(z)
3. Les dispositions prévues pour la zone UD
sont applicables aux zones 2AUd et 2AUdr
4. Les dispositions prévues pour la zone UE
sont applicables aux zones 2AUe, 2AUer et 2AUe(z)
5. Les dispositions prévues pour la zone UY
sont applicables aux zones 2AUy

Article AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

COMMUNE DE PERROS GUIREC

REGLEMENT

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Les zones de type **A** sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent une zone **Ap**, zone agricole bocagère dont les éléments constitutifs du paysage (haie, talus boisés, talus empierrés...) sont protégés au titre de l'article L 442-2.

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme et que le document approuvé est annexé au PLU – Les servitudes d'utilité publiques étant immédiatement opposables, les dispositions de la ZPPAUP complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les zones de type A :

1. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
2. Le camping caravaning et le stationnement isolé des caravanes.
3. Les lotissements de toute nature, sauf s'ils sont exclusivement destinés à des types de constructions autorisés dans la zone.
4. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

B - Sont admis :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, notamment :
 - les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales
 - les logements de fonction des agriculteurs, situés à proximité immédiate du siège d'exploitation
 - les installations classées.
2. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).
3. 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.

C - Sont admis, sous réserve :

- qu'ils ne concernent pas des constructions incompatibles par leur destination avec l'activité agricole ;
- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle notamment par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
- qu'ils n'imposent pas à la commune, soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les ressources financières de la collectivité à la date de la demande d'aménagement, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;

1. Les constructions légères sur les propriétés non bâties strictement liées aux activités équestres : box à chevaux, stockage de fourrage et sellerie sans installation sanitaire, dont la superficie n'excède pas 90 m² de SHOB, dont 50 m² de SHON, et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 5 mètres.

2. Les travaux de recherche minière.

3. Le stationnement.

D – Dans la zone Ap :

Sont autorisées les occupations et utilisations des sols autorisés en zone A, sous réserve de ne pas porter atteinte aux éléments naturels bocagers et paysagers existants, ou sous réserve de la reconstitution de ces éléments.

Article A3 - DESSERTE ET VOIRIE

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

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

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

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

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Alimentation en eau potable**

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

2. Assainissement des eaux usées :

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

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

3. Assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

4. Réseaux divers :

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

5. Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu abrité pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

Article A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

1. En dehors des marges de recul éventuellement définies au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de la limite des voies ou places.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques, de sécurité ou de fonctionnement, notamment pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général ;
- ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques, de sécurité ou de fonctionnement, notamment pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général ;
- ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique.

Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A - constructions autres que les équipements techniques agricoles :

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	sommet acrotère et autres toitures	faîtage**
A et Ap	3.50 m	4.00 m	7.50 m
annexes	2.50 m	3.00 m	6.00 m

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

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

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

3. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable...

4. Règle particulière :

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

Lors des extensions des constructions, les volumes devront être identifiables de manière indépendante. La hauteur maximale de l'extension s'inscrira dans une fourchette de 10 à 50 cm sous le faîtage existant.

B - Bâtiments techniques des exploitations agricoles :

Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - Constructions autres que les équipements techniques agricoles :

1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.
En conséquence,

2. Volumétries :

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

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

Les pentes de toitures du bâtiment principal devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50 °) et ne pas comporter un versant unique de toiture.

Une pente unique de toiture pourra cependant être admise pour les extensions des constructions existantes et la création de bâtiments annexes.

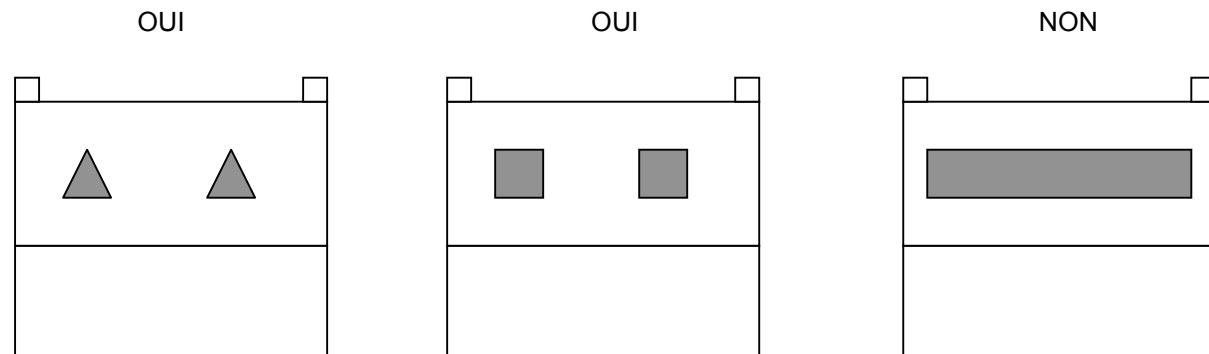
Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

Toutefois, les toitures terrasses pourront être autorisées sans pouvoir excéder le quart ($\frac{1}{4}$) du linéaire des façades de la construction orienté vers l'espace public.

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

Les extensions devront respecter la volumétrie originale de la construction.

Les chiens assis et les lucarnes sur toitures devront suivre les indications suivantes :



3. Façades :

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

Les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays. Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la ou des façades. Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public.

4. Clôtures et murs :

L'usage de matériaux en béton non traité et non enduit est interdit.

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

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays
- 1.50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie ou d'un barreaudage en bois à claire voie vertical

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau autorisé autre que ceux énumérés ci-avant
- 2 m pour un grillage doublé d'une haie

en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2.00 m.

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...).

Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration ou autorisation devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays seront obligatoirement réalisées en pierres apparentes.

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

6. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée, dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits.

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

7. 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...).

B - Bâtiments techniques des exploitations agricoles :

L'architecture des bâtiments sera simple et fonctionnelle. Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unicité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leurs accès seront limités au strict nécessaire.

Article A12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article A13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

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

3. Dans la zone Ap, la préservation des talus, notamment ceux qui bordent les chemins et voies pourra être imposée. En cas de suppression pour des nécessités techniques, la reconstitution pourra être imposée.

En outre, dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter un relevé précis des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

4. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme (protection au titre des installations et travaux divers).

L'application et la gestion de ces dispositions seront effectuées par une commission communale composée d'élus locaux et d'agriculteurs.

Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

COMMUNE DE PERROS GUIREC

REGLEMENT

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE N

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES :

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

Les zones de type **N** comportent cinq zones :

- la zone **N**, correspondants aux zones naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysagers) et le bâti non lié à l'activité agricole en secteur rural et naturel
- la zone **NB**, correspondant aux parties des propriétés exclues des zones NL
- la zone **NL** qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme ("espaces remarquables")
- la zone **NT**, réservée à l'implantation d'équipements de loisirs, de vacances ou de sports
- la zone **NY**, réservée aux équipements nécessaires au traitement des eaux (station d'épuration...), au stockage des déchets et à l'extraction des richesses du sous sol (carrières...)

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme et que le document approuvé est annexé au PLU – Les servitudes d'utilité publiques étant immédiatement opposables, les dispositions de la ZPPAUP complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits en zones N, NB, et NL : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

B - Sont interdits en zones N, NB et NL les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les lotissements de toute nature.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
3. Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes.
4. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
5. L'ouverture et l'extension de carrières.
6. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
7. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.

C - Sont interdits en zone NT les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-E et qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone.

D - Sont interdits en zone NY les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-F et qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone.

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappel

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.

6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 442-2 (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

7. Sont exclues des zones NL, sans être délimitées, et donc classées en zone N, les infrastructures de voirie et de réseaux divers, dans leur emprise existante.

B – Sont admis en zone N, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après dès lors que la distance par rapport à des bâtiments agricoles en activité ne soit pas diminuée :

1. Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existant dans la zone, à proximité immédiate du siège et n'abritant pas d'activités à nuisances.

2. L'aménagement, sans extension des établissements industriels, artisanaux ou agricoles existants ainsi que des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.

3. L'aménagement des habitations existantes et leur extension sans excéder 30 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire sans diminuer la distance par rapport à des bâtiments agricoles en activité situés à proximité.

4. Le changement d'affectation de bâtiments dont l'intérêt architectural justifie la préservation et leur extension sans excéder 30 m² d'emprise au sol.

5. Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, piscines... etc. sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² de SHOB.

6. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie, assainissement, station d'épuration...).

7. 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.

8. La recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité, sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.

9. les bassins de rétention

10. les parkings, pistes cyclables à Pont Couennec.

C - Sont autorisés dans la zone NB en dehors de la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux :

1. L'aménagement des habitations existantes et l'extension unique de 25 m² de SHOB, sans création de logement supplémentaire, réalisé en continuité du bâti.

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

D - Sont autorisés dans la zone NL :

1. Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

2. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre brute au sens de

l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les locaux d'une superficie maximale de 20 m², liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

3. Peut en outre être admis : la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux après enquête publique suivant les modalités fixées par l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.

4. Peuvent être également admis 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 ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

5. A l'île aux Moines, la reconstruction et la rénovation des murs d'enceinte, du fort et des bâtiments existants dans le cadre de la valorisation du patrimoine historique de l'île.

6. La pose de corps morts sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin, ou à l'intérêt paysager du secteur.

E - Sont autorisés dans la zone NT :

Les équipements de sports, de tourisme et de loisirs tels que camping, caravanning, aires de jeux et de sports, sanitaires... sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés dans le site et correctement desservis, et respectent les règlements en vigueur en particulier pour les habitations légères de loisirs qui sont soumises aux prescriptions de l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

F - Sont autorisés dans la zone NY :

1. Les aménagements, équipements et installations nécessaires au traitement des eaux usées et au stockage des déchets.

2. Les installations, ouvrages et constructions nécessaires à l'exercice des activités liées directement à l'exploitation des carrières, ainsi que les stockages temporaires de matériaux sous réserve de respecter les dispositions de l'article N10.

3. L'aménagement des habitations existantes et leur extension sans création de logement supplémentaire. Les annexes et les locaux techniques liés à ces habitations, notamment les garages, abris de jardin, piscines... etc.

Article N3 - DESSERTÉ ET VOIRIE

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

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

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

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

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées :

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

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

3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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

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

4. Réseaux divers :

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

5. Ordures ménagères :

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu abrité pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

Article N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

1. En dehors des marges de recul éventuellement définies au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de la limite des voies ou places.

2. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 788

Cette interdiction ne s'applique pas

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

3. En dehors de la RD 788, des dispositions différentes peuvent également être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques, de sécurité ou de fonctionnement, notamment pour :

- les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général ;
- ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques, de sécurité ou de fonctionnement, notamment pour :

- les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général ;
- ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique.

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A - en zone N, NB et NL :

1. La hauteur maximale des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablère*</i>	<i>sommet acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
N, NB et NL	3.50 m	4.00 m	7.50 m

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

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

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

3. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable...

4. Règle particulière :

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

Lors des extensions des constructions, les volumes devront être identifiables de manière indépendante. La hauteur maximale de l'extension s'inscrira dans une fourchette de 10 à 50 cm sous le faîtage existant.

B - en zone NT :

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles s'inscrira dans celle des bâtiments de même nature proches de la future construction.
2. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable...
3. Lors des extensions des constructions, les volumes devront être identifiables de manière indépendante. La hauteur maximale de l'extension s'inscrira dans une fourchette de 10 à 50 cm sous le faîtage existant.

C - en zone NY :

1. Les hauteurs maximales ne peuvent excéder :
 - 12 m pour les bâtiments nécessaires au traitement des eaux (station d'épuration...), au stockage des déchets et à l'extraction des richesses du sous sol (carrières...)
 - 12 m pour les dépôts
 - 3.5 m à la sablière, 4 m à l'acrotère et autres toitures, 7 m au faîtage pour l'extension et la création de bâtiments annexes aux habitations existantes
2. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable...

Article N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1. Règle générale :**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbain ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence,

2. Volumétries :

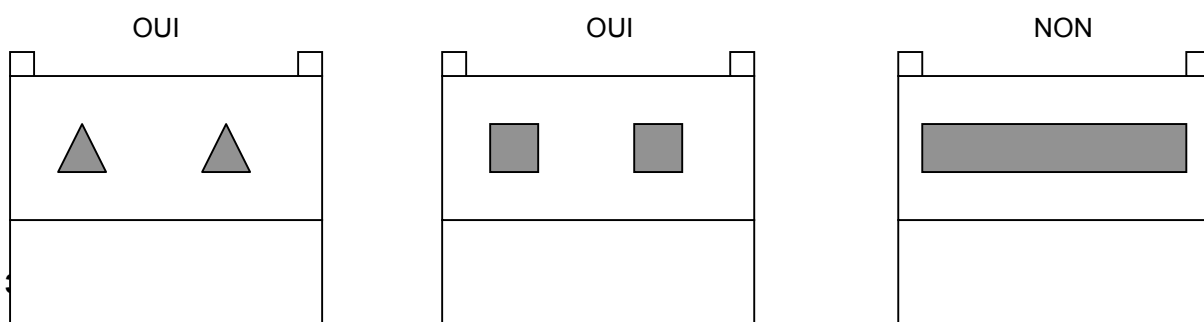
L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs 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.

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

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

Les chiens assis et les lucarnes sur toitures devront suivre les indications suivantes :



Les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays. Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la ou des façades. Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public.

4. Pour les clôtures, les talus existants, plantés ou non, seront conservés. L'usage de plaques de béton préfabriqué est interdit.

Article N12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

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

3. La préservation des talus, notamment ceux qui bordent les chemins et voies pourra être imposée. En cas de suppression pour des nécessités techniques, la reconstitution pourra être imposée.

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

4. Toute demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter un relevé précis des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourra être imposée.

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, dont l'intérêt écologique serait amoindri par les reboisements ne devront pas faire l'objet de plantations

6. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (protection au titre des installations et travaux divers).

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.