

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1



COMMUNE DE PONT- CROIX

Département du Finistère

Règlement écrit

Elaboration du P.L.U approuvé par le conseil municipal en date du : 23 décembre 2009
Modification n°1 du P.L.U approuvée par le conseil municipal en date du : 19 janvier 2016
Modification n°1 du P.L.U rendue exécutoire le : 04 avril 2016

Sommaire

Introduction		p. 3
Titre 1	Dispositions générales	p. 4
Titre 2	Dispositions applicables aux zones urbaines	p. 6
	Chapitre 1	Règlement applicable à la zone UH p. 6
	Chapitre 2	Règlement applicable à la zone Ui p. 20
	Chapitre 3	Règlement applicable à la zone UL p. 29
	Chapitre 4	Règlement applicable à la zone UR p. 39
Titre 3	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p. 45
	Chapitre 1	Règlement applicable à la zone 1AUH p. 46
	Chapitre 2	Règlement applicable à la zone 1AUid p. 60
	Chapitre 3	Règlement applicable à la zone 1AUt p. 69
	Chapitre 4	Règlement applicable aux zones 2AU p. 76
Titre 4	Dispositions applicables aux zones agricoles A	p. 78
Titre 5	Dispositions applicables aux zones naturelles N	p. 87
Annexe 1	Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables	p. 99
Annexe 2	Extrait du Code de l'Urbanisme	p. 101
Annexe 3	Archéologie : rappels réglementaires	p. 102

Introduction

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

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

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

- les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricoles, etc... ;
- les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
- les installations et travaux divers : parcs de loisirs, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements des sols.

Il est rappelé que :

- doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du Code du Patrimoine ;
- doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures ;
- doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.
- doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de PONT-CROIX.

Article 2 Portée du règlement à l'égard des autres dispositions législatives et réglementaires affectant l'occupation des sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-1 à R-111-24. du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21. Ces articles figurent en annexe au présent règlement.

2. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières et annexées au présent P.L.U.

S'ajoutent également aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment celles mentionnées à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent au présent règlement, la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941)

Article 3 - Adaptations mineures

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

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire de PONT-CROIX, couvert par le Plan Local d'Urbanisme, est divisé en quatre types de zones :

- les zones urbaines U, répondant aux critères de l'article R.123-5 ;
- les zones à urbaniser AU, répondant aux critères de l'article R.123-6 ;
- les zones agricoles A, répondant aux critères de l'article R.123-7 ;
- les zones naturelles et forestières N, répondant aux critères de l'article R.123-8.

Les zones urbaines U

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 2 du présent règlement sont :

- la **zone UH**, zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ;
- la **zone Ui**, zone urbaine à vocation d'activités artisanales et commerciales ;
- la **zone UL**, zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs ;
- la **zone UR**, zone susceptible d'être reconvertie à vocation d'habitat et/ou d'activités compatibles avec l'habitat.

Les zones à urbaniser AU

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 3 du présent règlement sont :

- la **zone 1AUH**, zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ;
- la **zone 1AUid** zone à urbaniser destinée à la déchetterie ;
- la **zone 1AUt**, zone à urbaniser à vocation touristique et de loisirs légers ;
- la **zone 2AU**, zone à urbaniser (moyen ou long terme), qui regroupe :
- la **zone 2AUH**, zone à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat à long terme ;
- la **zone 2AUi** à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Les zones agricoles

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 4 du présent règlement.

Les zones naturelles N

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 5 du présent règlement sont :

- la **zone N**, zone naturelle à protéger ;
- la **zone Na**, zone naturelle recevant des installations d'épuration des eaux usées ;
- la **zone NL**, zone naturelle réservée pour les activités de loisirs ;
- la **zone Nm**, zone recouvrant le Domaine Public Maritime ;
- la **zone Ns**, zone recouvrant les espaces répondant aux critères de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme.

Les documents graphiques font apparaître également :

- les *emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les terrains classés par le plan comme *espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer* ;
- les éléments de paysages, monuments, sites, etc..à protéger ou à mettre en valeur, toutes autres informations susceptibles d'avoir une incidence sur le droit des sols et notamment celles mentionnées à l'article R.123-11
- les zones humides ayant fait l'objet d'un inventaire et identifiées au travers d'une trame spécifique.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – règlement applicable à la zone UH

La zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat est composée de 2 zones :

La zone **UHa** correspond à un type d'urbanisation relativement dense correspondant au centre ville, en ordre continu et occasionnellement en ordre discontinu.

La zone UHa comporte un secteur **UHaa** dans le quartier du Grand Séminaire

La zone **UHb** correspond à un type d'urbanisation moyennement ou peu dense, en ordre discontinu, correspondant aux développements récents du bourg, ainsi qu'aux hameaux du secteur rural.

La zone **UHc** correspond aux hameaux du secteur rural.

Article UH.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture.

La création de terrains de camping ou de caravanage.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Sont interdites dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage, le remblaiement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide ;
- toutes constructions ou installations et tous travaux divers et plus particulièrement le stationnement isolé des caravanes et tentes qu'elle qu'en soit la durée.

Article UH.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services .
- Les lotissements à usage d'habitation et d'activités tertiaires .
- Les constructions abritant les équipements publics, les services municipaux,... .
- Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, dans la mesure où par la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants ;
- La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone, (dans ce cas il peut être admis des dérogations aux règles édictées aux articles 3 à 14) ;
- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général ;
- La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ;
- Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales.

Sont admises, dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétons et cyclables réalisés en matériaux perméables et non

polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ...).

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Article UH.3 Conditions de desserte des terrains et accès à la voirie ouverte au public

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 voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (R.D. n° 765,43 et 2).

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou de l'ouvrage et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

Article UH.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération, et des eaux issues de l'amont de l'opération.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement s'il existe ; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus, de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions, que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant, se fera en souterrain, suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article UH.5 Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
(hors d.p.m.)

1. Zone UHa

1.1

Dans le cas de terrain situé entre deux terrains construits à l'alignement, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée **à l'alignement**.

Dans le cas de terrain situé entre deux terrains construits avec un recul par rapport à l'alignement, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée avec un recul compris entre ceux des bâtiments voisins.

Dans le cas de terrain situé entre un terrain construit à l'alignement et un terrain construit avec un recul, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à celui de la construction en recul par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement, il pourra être imposé un mur de clôture en limite d'emprise pour assurer la continuité du bâti.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, ...) ou pour un ordonnancement architectural ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

1.2

Dans le secteur **UHaa**, quelque soit la vocation du bâtiment, et dans la zone UHa, dans le cas de construction d'un bâtiment public ou d'un bâtiment d'intérêt public, ou dans le cas d'une construction d'une emprise au sol supérieure à 500 m² : aucun recul n'est défini.

2. zone UHb

Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, le corps principal des constructions doit être édifié avec un recul **minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies. Ce recul ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1 m 20.

Un recul différent (et compris entre 0 et 5 mètres) pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement,..) ou pour un ordonnancement architectural ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

3. zone UHc

Par rapport aux voies communales et voies privées, il n'est pas défini de règle de recul. Toutefois, dans les secteurs inclus dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P, l'autorité pourra, pour des motifs de cohérence architecturale et urbaine, imposer un recul particulier.

Par rapport aux voies départementales, voir ci-dessous paragraphe 5.

4. Par rapport au D.P.M. (Domaine Public Maritime), il n'est pas défini de règle de recul.

5. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie, ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie (disposition applicable à la R.D. n° 765) ; ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations.
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3^o catégorie (disposition applicable à la R.D. n° 43 et 2).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

Article UH.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****1. zone UHa (y compris le secteur UHaa)et zone UHc**

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

2. zone UHb

Les constructions principales seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite séparative pourront être autorisées les constructions non habitables à usage d'annexes (garage, atelier, remise,...) à l'exclusion des locaux professionnels, sous réserve que la surface hors oeuvre brute de ces constructions soit inférieure à 40 m², que leur hauteur à l'égout du toit soit inférieure à 3 mètres, et que la hauteur au faîtage soit inférieure à 6 mètres.

3. zones UHa, UHb et UHc

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes ;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public ;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU ;
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères.(nota : cette disposition sera particulièrement appliquée dans le cas de construction annexe type abri de jardin, abri bois, remise.)

Article UH.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

Article UH.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article UH.10 Hauteur maximale des constructions**1. zone UHa**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder : **6 mètres** à l'aplomb des façades, ni **11 mètres** au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif seule la hauteur au faîtage est impérative

1.bis secteur UHa

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'aplomb des façades et 11 mètres au faîtage.

Toutefois, pour des motifs d'architecture et de cohérence urbaine, dans le cas de modifications, d'extensions, de reconstructions de constructions existantes, les hauteurs maximales définies ci-dessus pourront être dépassées. Les hauteurs seront définies en fonction du gabarit des constructions existantes objet de l'intervention ou sur le gabarit des constructions voisines.

2. zone UHb et zone UHc

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **8,00 mètres** au faîtage

3 Dispositions communes aux zones UHa UHb et UHc

3.1. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 mètres. Pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

3.2. Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales ;
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales ;
- pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...).

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

3.3. Les règles des paragraphes 1.1 à 1.3 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation.

3.4. Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

Article UH.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**1. Généralités**

R 111 - 21 du Code de l'Urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti, et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleurs et dans le choix des matériaux.

Pour les secteurs inclus dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**, outre les dispositions du présent article, s'appliquent les prescriptions définies au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

2. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux**a. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle** devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- L'adaptation au terrain naturel ;
- L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis) ;
- La simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant de nombreux décrochements ;
- La hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différenciés) ;
- Une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente porche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- De faibles débords de toiture (< 20 cm) à l'égout ;
- Des cheminées au sommet d'un ou des pignons ;
- Des châssis en rampant de toiture encastres au niveau de l'ardoise et positionnés en fonction de la composition de la façade ;
- La réalisation de bardages, de pignons et de souches de cheminées, en ardoises naturelles est interdite ;
- Des pignons très peu percés, et qui ne devront pas mesurer plus de 8 mètres de long ;
- Une dominante verticale pour les percements, qui seront plus haut que large.

- b. Les constructions d'expression contemporaine** devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions ne seront acceptées que si elles s'intègrent dans l'environnement par nature plus traditionnel ; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

- c. La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur** (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d' 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera à plus de 0 m 30 du terrain naturel avant travaux.

3. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront, par leur aspect et leur localisation, être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente) ;
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente ;
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois, (le bardage métallique sera exceptionnellement toléré pour les locaux professionnels et les abris inférieurs à 10 m²).

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de récupération, sont interdits.

4. Extensions des bâtiments existants

Les extensions de bâtiment existant, (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver), devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les pentes de toiture, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci.

5. Clôtures

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

En site naturel, les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

En site urbain, les matériaux utilisés pour la clôture devront être en cohérence avec les façades environnantes.

Article UH.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

1. Les aires de stationnements devront correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
2. Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :
 - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement (y compris le garage) ;
 - pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N. avec un minimum d'une place par logement ;
 - pour les commerces, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.B. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes :
 - moins de 150 m² : aucune place n'est exigée ;
 - au delà de 150 m² : 1 place par 30 m².
 - pour les constructions nouvelles du secteur tertiaire, y compris bâtiments publics 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.
 - pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel :
 - 1 place par tranche de 100
 - pour les hôtels et restaurants : 1 place pour 2 chambres ;
1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des articles L.332-1-7° et R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

3. Véhicules électriques et stationnement vélo

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devra le doter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette disposition s'applique également pour les bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail.

Elle s'applique en dernier lieu aux bâtiments ou ensembles de bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce.

Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques. Ces emplacements doivent être d'accès aisé et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri.

Pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

- Pour les constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation, il sera exigé par une surface de stationnement vélo minimum de 1,5 m² par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera exigé une surface de stationnement, à partir de 100 m² de surface de plancher, un ratio de 4 places vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article UH.13 Espaces libres et plantations

Pour les secteurs inclus dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**, outre les dispositions du présent article, s'appliquent les prescriptions définies au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

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

2. Les talus seront obligatoirement conservés.
Les travaux de modifications de talus (percements, modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront soit être présentés dans le cadre d'une déclaration préalable.

3. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :
 - a. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.
Le dossier d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.
 - b. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc, devront être masquées par un écran de verdure.
 - c. Pour les voies le long desquelles un recul des constructions est obligatoire, les constructions à usage d'habitation pourront être isolées de ces voies par un écran végétal suffisant.

4. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

Article UH.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (suite)

Chapitre 2 – règlement applicable à la zone Ui

La zone **Ui** est destinée à recevoir les activités artisanales, commerciales ou industrielles, incompatibles avec l'habitat, ainsi que celles liées aux services publics.

Article Ui.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2
2. Les lotissements à vocation d'habitat
3. L'ouverture et l'extension de carrières
4. Les constructions à usage agricole et notamment les ateliers d'élevages agricoles
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non
7. Les installations et travaux divers

Sont interdites dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage, le remblaiement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide ;
- toutes constructions ou installations et tous travaux divers et plus particulièrement le stationnement isolé des caravanes et tentes qu'elle qu'en soit la durée.

Article Ui.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerces, d'hôtellerie ;
- Les lotissements à vocation d'activités ;
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article Ui.1 ;
- La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone ;
- L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone ;
- 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 activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions affectées aux activités.
- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général ;
- La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ;
- Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations ;
- Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

Sont admises, dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

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

Article Ui.3 Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

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 voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 765,43 et 2)

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou de l'ouvrage et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

Article Ui.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article Ui.5 Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

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

1. Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, le corps principal des constructions doit être édifié avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies. Ce recul ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1 m 20.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
 - **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable à la R.D n° 765) ; ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations.

 - **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3° catégorie (disposition applicable à la R.D. n° 43 et 2).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

3. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- en raison de l'implantation de construction voisine ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général, (pylônes, transformateurs, etc...) ;
- pour les installations et ouvrages techniques sous réserve du respect des règles de sécurité (silos, citernes, etc...).

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres pour les voies communales, entre 0 et 25 mètres pour les routes départementales.

Article Ui.7 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou dans les lotissements ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général ;
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité ;
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Article Ui.8 *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Aucune règle n'est définie

Article Ui.9 *Emprise au sol*

Aucune règle n'est définie

Article Ui.10 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

Article Ui.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

2. Clôtures*Clôtures sur voie :*

elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

Clôtures sur limites séparatives :

elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

Article Ui.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Toute personne qui construit un bâtiment ou ensemble de bâtiments à vocation artisanale, industrielle ou tertiaire, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devra le doter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques. Ces emplacements doivent être d'accès aisé et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri.

Pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera exigé une surface de stationnement, à partir de 100 m² de surface de plancher, un ratio de 4 places vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article Ui.13 Espaces libres et plantations

1. 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.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'Autorité compétente.

Article Ui.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (suite)

Chapitre 3 – règlement applicable à la zone UL

La zone **UL** est destinée à recevoir des activités sportives et de loisirs.

Article UL.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL.2 ;
- Les lotissements à vocation d'habitat ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles.

Sont interdites dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage, le remblaiement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide ;
- toutes constructions ou installations et tous travaux divers et plus particulièrement le stationnement isolé des caravanes et tentes qu'elle qu'en soit la durée.

Article UL.2 Occupations et utilisations du sols soumises à conditions particulières

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

- Les terrains de sport, et les bâtiments destinés à accueillir des installations sportives ;
- Les terrains de jeux, les parcs d'attraction et les bâtiments qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement ;
- Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, buvettes, sanitaires, ainsi que les autres constructions liées et nécessaires aux sports ou aux loisirs ;
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes assurant la direction, le gardiennage des activités autorisées dans la zone.

Sont admises, dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

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

Article UL.3 Conditions de desserte des terrains et accès à la voirie ouverte au public

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 voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 765, 43 et 2).

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou des ouvrages et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

Article UL.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

Aucune règle n'est définie

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; si non, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

4. Branchement au réseau d'énergie électrique

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente, elle sera à la charge du constructeur.

Article UL.5 Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

Article UL.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Le corps principal des constructions doit être édifié avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies. Ce recul ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1 m 20.

2. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres

Article UL.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf raisons techniques contraires, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général ;
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité ;
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Article UL.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

Article UL.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article UL.10 **Hauteur maximale des constructions**

Aucune règle n'est définie

Article UL.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

2. Clôtures

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

En site naturel, les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

Article UL.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article UL.13 Espaces libres et plantations

1. 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.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'Autorité compétente.

Article UL.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (suite)

Chapitre 4 – règlement applicable à la zone UR

La zone **UR** est une zone regroupant actuellement des bâtiments industriels désaffectés et pour partie reconvertis pour un usage de loisirs.

Cette zone est incluse dans la Z.P.P.A.U.P.

Article UR.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. La reconstruction de bâtiments après sinistre ;
2. le camping et le caravanning sous quelque forme que ce soit ;
3. les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles, etc...

Sont interdites dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage, le remblaiement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide ;
- toutes constructions ou installations et tous travaux divers et plus particulièrement le stationnement isolé des caravanes et tentes qu'elle qu'en soit la durée.

Article UR.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées que sous réserve des prescriptions de la Z.P.P.A.U.P, et d'une amélioration du cadre bâti et paysager existants :

- le changement de destination des bâtiments existants ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerces ou de petit artisanat, d'activités tertiaires ;
- les constructions à usage d'hôtellerie ou de para-hôtellerie ;
- les lotissements à usage d'habitation et d'activités tertiaires ;
- la construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général ;
- la construction ou la modification de voie ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Sont admises, dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

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

Article UR.3 Conditions de desserte des terrains et accès à la voirie ouverte au public

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 voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

Article UR.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article UR.5 Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

articles UR.6 - UR.7 - UR.8 - UR.9

Article UR.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et d.p.m.**

Aucune règle n'est définie

Article UR.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes ;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public ;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements ;
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères.

Article UR.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

Article UR.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article UR.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder : **6 mètres** à l'aplomb des façades, ni **10 mètres** au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif seule la hauteur au faîtage est impérative

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation.

Article UR.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

R 111 - 21 du Code de l'Urbanisme : " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleurs et dans le choix des matériaux.

Pour les secteurs inclus dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**, outre les dispositions du présent article, s'appliquent les prescriptions définies au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

Article UR.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

2. Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :
 - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement (y compris le garage) ;
 - pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N. avec un minimum d'une place par logement ;
 - pour les commerces, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.B. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes :
 - moins de 150 m² : aucune place n'est exigée ;
 - au delà de 150 m² : 1 place par 30 m².
 - pour les constructions nouvelles du secteur tertiaire, y compris bâtiments publics 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.
 - pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.B.
 - pour les hôtels et restaurants : 1 place pour 2 chambres ;
1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des articles L.332-1-7° et R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

3. véhicules électriques et stationnement des vélos :

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations ou de bureaux, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devra le doter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette disposition s'applique également pour les bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail.

Elle s'applique en dernier lieu aux bâtiments ou ensembles de bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce.

Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques. Ces

emplacements doivent être d'accès aisé et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri.

Pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

- Pour les constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation, il sera exigé par une surface de stationnement vélo minimum de 1,5 m² par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera exigé une surface de stationnement, à partir de 100 m² de surface de plancher, un ratio de 4 places vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article UR.13 Espaces libres et plantations

Pour les secteurs inclus dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**, outre les dispositions du présent article, s'appliquent les prescriptions définies au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

1. Les talus seront obligatoirement conservés.
Les travaux de modifications de talus (percements, modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront soit être présentés dans le cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, soit faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme)
2. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :
 - a. 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.
 - b. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc, devront être masquées par un écran de verdure.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

Article UR.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – règlement applicable à la zone 1AUH

Le titre 3 comporte 3 chapitres :

- le chapitre **1** présente le règlement applicable à la zone **1AUH** ;
- le chapitre **2** présente le règlement applicable à la zone **1AUid** ;
- le chapitre **3** présente le règlement applicable à la zone **1AUt** ;
- le chapitre **3** présente le règlement applicable aux zones **2AU**.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (suite)

Chapitre 1 – règlement applicable à la zone 1AUH

La zone **1AUH** est une zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Article 1AUH.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture ;
- La création de terrains de camping ou de caravanage ;
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Sont interdites dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage, le remblaiement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide ;
- toutes constructions ou installations et tous travaux divers et plus particulièrement le stationnement isolé des caravanes et tentes qu'elle qu'en soit la durée.

Article 1AUH.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

- la viabilité décrite aux articles 3 et 4 du présent chapitre devra être réalisée précédemment ou simultanément aux projets ;
- la voirie devra s'inspirer des tracés indicatifs figurant sur le Document Graphique du Règlement, sauf justification contraire ;
- le financement de cette viabilité sera à la charge des propriétaires et / ou pourra faire l'objet de participations ou taxes notamment celles prévues à l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme.

Peuvent être admis :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services ;
2. Les lotissements à usage d'habitation et d'activités tertiaires ;
3. Les constructions abritant les équipements publics, les services municipaux, ... ;
4. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, dans la mesure où par la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants ;
5. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme ;
6. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général ;
7. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ;

8. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Sont admises, dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

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

Article 1AUH.3 **Conditions de desserte des terrains et accès à la voirie ouverte au public**

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 voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (R.D n° 765,43 et 2).

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou des ouvrages et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

4. Concernant le site 1AUh située au Nord de l'agglomération, deux accès principaux seront identifiés, le premier faisant face à la rue Jean Moulin, le second déployant face à l'entrée du lotissement de Lannéon. En tout état de cause, aucune liaison automobile ne sera réalisée entre le site 1AUh et la zone 2AUi attenante.

Article 1AUH.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales si il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz, ...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article 1AUH.5 Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

Article 1AUH.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, le corps principal des constructions doit être édifié avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies. Ce recul ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1 m 20.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
 - **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie (disposition applicable à la R.D n° 765) ; ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations.

 - **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3^o catégorie (disposition applicable à la R.D n° 43 et 2).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

3. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Article 1AUH.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite séparative pourront être autorisées les constructions non habitables à usage d'annexes (garage, atelier, remise,...) à l'exclusion des locaux professionnels, sous réserve que la surface hors oeuvre brute de ces constructions soit inférieure à 40 m², que leur hauteur à l'égout du toit soit inférieure à 3 mètres et que la hauteur au faîtage soit inférieure à 6 mètres.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour la modification et l'extension de constructions existantes ;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public ;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation du P.L.U ;
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères.(nota : cette disposition sera particulièrement appliquée dans le cas de construction annexe type abri de jardin, abri bois, remise.).

Article 1AUH.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

Article 1AUH.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article 1AUH.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais), ne peut excéder **8,00 mètres** au faîtage.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales ;
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne ² respectant pas les normes générales ;
- pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

Article 1AUH.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**1. Généralités**

R 111 - 21 du Code de l'Urbanisme: " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleurs et dans le choix des matériaux.

Pour les secteurs inclus dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**, outre les dispositions du présent article, s'appliquent les prescriptions définies au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

2. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

a. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- L'adaptation au terrain naturel ;
- L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis) ;
- La simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant de nombreux décrochements ;
- La hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différenciés) ;
- Une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente porche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- De faibles débords de toiture (< 20 cm) à l'égout ;
- Des cheminées au sommet d'un ou des pignons ;
- Des châssis en rampant de toiture encastés au niveau de l'ardoise et positionnés en fonction de la composition de la façade ;
- La réalisation de bardages, de pignons et de souches de cheminées, en ardoises naturelles est interdite ;
- Des pignons très peu percés, et qui ne devront pas mesurer plus de 8 mètres de long ;
- Une dominante verticale pour les percements, qui seront plus haut que large.

b. Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions ne seront acceptées que si elles s'intègrent dans l'environnement par nature plus traditionnelle; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle -, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

- c. **La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur** (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d' 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera à plus de 0 m 30 du terrain naturel avant travaux.

3. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc..., devront par leur aspect et leur localisation, être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente) ;
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente ;
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois, (le bardage métallique sera exceptionnellement toléré pour les locaux professionnels et les abris inférieurs à 10 m²).

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de récupération, sont interdits.

4. Extensions des bâtiments existants

Les extensions de bâtiment existant, (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver), devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les pentes de toiture, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci.

5. Clôtures

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

En site naturel, les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

En site urbain, les matériaux utilisés pour la clôture devront être en cohérence avec les façades environnantes.

Article 1AUH.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

2. Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :
 - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 3 places par logement (y compris le garage) ;
 - pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N. avec un minimum d'une place par logement ;
 - pour les commerces, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.B. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes :
 - moins de 150 m² : aucune place n'est exigée ;
 - au delà de 150 m² : 1 place par 30 m².
 - pour les constructions nouvelles du secteur tertiaire, y compris bâtiments publics : 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.
 - pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.B ;
 - pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre ;
1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des articles L.332-1-7° et R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

3. Véhicules électriques et stationnement vélo

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devra le doter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette disposition s'applique également pour les bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail.

Elle s'applique en dernier lieu aux bâtiments ou ensembles de bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce.

Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques. Ces emplacements doivent être d'accès aisé et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri.

Pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

- Pour les constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation, il sera exigé par une surface de stationnement vélo minimum de 1,5 m² par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera exigé une surface de stationnement, à partir de 100 m² de surface de plancher, un ratio de 4 places vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article 1AUH.13 ***Espaces libres et plantations***

Pour les secteurs inclus dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**, outre les dispositions du présent article, s'appliquent les prescriptions définies au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les talus seront obligatoirement conservés ; les travaux de modifications de talus (percements, modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront soit être présentés dans le cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, soit faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).
3. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :
 - a. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.
Le dossier d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.
 - b. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc, devront être masquées par un écran de verdure.
 - c. Pour les voies le long desquelles un recul des constructions est obligatoire, les constructions à usage d'habitation pourront être isolées de ces voies par un écran végétal suffisant.
4. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
5. Dans le cadre de l'aménagement du site 1AUh située en portion Nord de l'agglomération de PONT-CROIX, les voies piétonnes répertoriées sur le document graphique, devront être réalisées par l'aménageur.

article 1AUH.14

Article 1AUH.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (suite)

Chapitre 2 – règlement applicable à la zone 1AUid

La zone **1AUid** est destinée à recevoir les activités liées à la déchetterie intercommunale.

Article 1AUid.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUid.2 ;
- Les lotissements à vocation d'habitat ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles ;
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à déclaration préalable ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

Sont interdites dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage, le remblaiement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide ;
- toutes constructions ou installations et tous travaux divers et plus particulièrement le stationnement isolé des caravanes et tentes qu'elle qu'en soit la durée.

Article 1AUid.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone 1AUid sont admises :

- Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement ;
- Les constructions abritant les équipements et services techniques publics ou d'intérêt général ;
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1AUid.1 ;
- La reconstruction après sinistre, ainsi que l'extension ou la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone ;
- 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 activités admises dans la zone, sous réserve que l'habitation soit réalisée simultanément ou postérieurement à la construction abritant l'activité ;
- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général ;
- La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ;
- Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Sont admises, dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétons et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ...).

-
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
 - Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Article 1AUid.3 **Conditions de desserte des terrains et accès à la voirie ouverte au public**

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 voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (R.D. n° 765, 43 et 2).

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou des ouvrages et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

Article 1AUid.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales si il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article 1AUid.5 Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

Article 1AUid.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

La limite latérale des voies privées est prise comme alignement.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie classées (disposition applicable à la R.D n^o 765) ;
ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations ;
 - **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3^o catégorie (disposition applicable à la R.D n^o 43 et 2) ;

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

3. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble .
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général ;
pour les installations et ouvrages techniques sous réserve du respecte des règles de sécurité.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

Article 1AUid.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou dans les lotissements ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général ;
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité ;
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Article 1AUid.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

Article 1AUid.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article 1AUid.10 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

Article 1AUid.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

2. Clôtures*Clôtures sur voie :*

Elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

Article 1AUid.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

Des aires de stationnements correspondant aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article 1AUid.13 Espaces libres et plantations

1. 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.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'Autorité compétente.

Article 1AUid.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (suite)

Chapitre 3 – règlement applicable à la zone 1AUt

La zone **1AUt** est destinée à recevoir les équipements, constructions et les installations à vocation touristique et de loisirs légers.

Article 1AUt.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUt.2.
- Les lotissements à vocation d'habitat.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité de la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles.

Sont interdites dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage, le remblaiement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide ;
- toutes constructions ou installations et tous travaux divers et plus particulièrement le stationnement isolé des caravanes et tentes qu'elle qu'en soit la durée.

Article 1AUt.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone 1AUt sont admises :

- Les constructions, ouvrages ou travaux affectées à des activités de sport et de loisirs.
- Les constructions, équipements et installation à vocation touristique et culturelle et d'hébergement touristique, dans le respect des caractéristiques du site.
- La reconstruction après sinistre, ainsi que l'extension limitée ou la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.
- 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 activités admises dans la zone, sous réserve que l'habitation soit réalisée simultanément ou postérieurement à la construction abritant l'activité.
- La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau, ainsi qu'à la prévention des inondations.
- Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur des lieux.
- L'extension limitée des habitations existantes ainsi que la création d'une annexe détachée, à proximité de l'habitation et dans une limite de 30 m² d'emprise au sol.

Sont admises, dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétons et cyclables réalisés en matériaux perméables et non

polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ...).

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Article 1AUt.3 Conditions de desserte des terrains et accès à la voirie ouverte au public

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 voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (R.D. n° 765, 43 et 2). Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou des ouvrages et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.
5. La desserte de la zone 1AUt sera assurée par un accès donnant sur la rue du Finistère, à partir de la zone N existante.

Article 1AUt.4 Desserte par les réseaux*1. Adduction en eau potable*

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement

individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. *Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)*

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article 1AUt.5 **Caractéristiques des terrains**

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

Article 1AUt.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies. La limite latérale des voies privées est prise comme alignement.

2. Par rapport à la route départementale n°765 (hors agglomération), le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à **25 mètres**.

3. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général ;
- pour les installations et ouvrages techniques sous réserve du respect des règles de sécurité.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

Article 1AUt.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;

- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général ;
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité ;
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Article 1AUt.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie.

Article 1AUt.9 Emprise au sol

L'emprise au sol maximum autorisée est de 20%.

L'emprise au sol des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas règlementé.

Article 1AUt.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Sous réserve de la compatibilité avec l'environnement et à titre exceptionnel, certaines installations et constructions pourront présenter une hauteur supérieure.

Afin de préserver les vues sur l'estuaire du Goyen, les futures constructions devront s'adapter à la pente du terrain.

Article 1AUt.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

1. Généralités

R 111 - 21 du Code de l'Urbanisme: " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleurs et dans le choix des matériaux.

2. Extensions des habitations existantes

Les extensions des habitations existantes, (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver), devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les pentes de toiture, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci.

3. Clôtures

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

Article 1AUt.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

1. Des aires de stationnements correspondant aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
2. En raison de la sensibilité paysagère et écologique de la zone 1AUt, les aires de stationnement devront être aménagées, dans le respect des caractéristiques paysagères et environnementales du site.
3. Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques. Ces emplacements doivent être d'accès aisé et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri.

Article 1AUt.13 Espaces libres et plantations

1. 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.
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'Autorité compétente.
3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement fera l'objet d'une déclaration préalable.
4. La partie des terrains, non couverte par les constructions, les aménagements de voiries et les stationnements, doit être aménagée en espace paysager. Les traitements horticoles trop éloignés de la flore et de la végétation locale et contraire à l'esprit naturel du site seront limités.
Ces espaces doivent représenter un minimum de 40% de la surface de l'unité foncière.

Article 1AUt.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (suite)

Chapitre 3 – règlement applicable aux zones 2AU

Le présent chapitre concerne :

- la zone **2AUH**, dont la vocation est de recevoir, à moyen ou long terme de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat. Il s'agit du secteur 2AUH de la Croix répertorié au titre de la **Z.P.P.A.U.P** en tant que « zone urbaine à forte contrainte paysagère ». Tout projet devra respecter les contraintes de hauteur de cette zone, soit une hauteur maximale au faîtage de 7 mètres.
- et la zone **2AUi** est une zone à urbaniser à moyen ou long terme, ayant vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Dans ces zones, les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement existant en périphérie immédiate, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement de ces zones sera défini à l'occasion de la modification ou révision du P.L.U.

Toutefois, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2AU.2 peuvent être admises si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone. Dans ces cas, il sera fait application des articles N.3 à N.14.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :
- les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2 ;
 - les lotissements de toute nature ;
 - le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ;
 - les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravane et d'hébergements légers de loisirs ;
 - l'ouverture et l'extension de carrières ;
 - les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc.

Article. 2AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

A. Equipements d'intérêt général

- la construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général ;
- la construction ou modification de voie ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ;
- les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales.

B. Occupations et utilisations du sol diverses

La restauration d'ancien bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel, ainsi que l'extension de ces bâtiments restaurés.

L'extension d'une habitation en continuité avec le bâti, sauf raison technique contraire justifiée.

La construction de garage, abri de jardin ou autre annexe non habitable, sur des parcelle recevant déjà une habitation, sous réserve que cette construction soit réalisée en continuité du bâti *ou* à proximité de l'habitation.

Articles 2AU.3 à 2AU.14 : il sera fait application des articles N.3 à N.14

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Chapitre unique – règlement applicable à la zone A

La zone **A** est une zone agricole, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article 2 ;
2. les lotissements de toute nature ;
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone ;
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ;
5. Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol susceptible de compromettre les activités agricoles présentes dans la zone ;
6. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs, à l'exclusion des aires naturelles de camping ;
7. Les constructions et installations dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés.

Sont interdites dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage, le remblaiement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide ;
- toutes constructions ou installations et tous travaux divers et plus particulièrement le stationnement isolé des caravanes et tentes qu'elle qu'en soit la durée.

Article A.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- sous réserve du respect des contraintes économiques et environnementales des activités agricoles présentes dans la zone ;
- sous réserve des dispositions législatives et réglementaires relatives aux reculs réciproques des bâtiments agricoles et des constructions à usage d'habitation ou occupées par des tiers ;
- et plus particulièrement du respect de l'article L.111-3 du code rural :

peuvent être autorisées :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
3. Le logement de fonction de l'exploitant, soit sur le siège d'exploitation, en continuité de celui-ci, soit dans le cadre d'une urbanisation existante située à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole ;
4. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
5. Le changement de destination de bâtiments agricoles en gîtes ruraux dans la mesure où ces gîtes constituent un complément à une exploitation existante dans la zone ;
6. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre ;

7. Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire mentionnés à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont admises, dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

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

Article A.3 Conditions de desserte des terrains et accès à la voirie ouverte au public

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 voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...).
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (R.D n° 765,43 et 2).

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou des ouvrages et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

Article A.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz, ...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article A.5 Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

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

1. Par rapport aux **voies communales**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour le respect de règles de recul issues de d'autres législations ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général ;
- pour les installations et ouvrages techniques sous réserve du respect des règles de sécurité.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie (disposition applicable à la R.D n° 765) ; ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations.
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3^o catégorie (disposition applicable à la R.D. n° 43 et 2).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

Article A.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour le respect de règles de recul issues d'autre législation ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général ;
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité ;
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Article A.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance maximale de 100 mètres pourra être imposée entre la construction nouvelle (y compris le logement de fonction) et le bâti existant tout en tenant compte de la configuration des lieux pour réduire éventuellement cette distance.

Article A.9 Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

Article A.10 **Hauteur maximale des constructions**

Aucune règle n'est définie.

Article A.11 **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords****1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Pour les secteurs inclus dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**, outre les dispositions du présent article, s'appliquent les prescriptions définies au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

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

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives. Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra être imposé pour des raisons d'ordre esthétique

Article A.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

Des aires de stationnements correspondant aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.13 Espaces libres et plantations

Pour les secteurs inclus dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**, outre les dispositions du présent article, s'appliquent les prescriptions définies au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les talus seront obligatoirement conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.
3. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'Autorité compétente.

Article A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Chapitre unique – règlement applicable aux zones N

Le présent règlement s'applique :

- à la **zone N**, zone naturelle et forestière ;
- à la **zone Na**, zone naturelle recevant des installations d'épuration des eaux usées.
- à la **zone NL**, zone naturelle réservée aux activités de loisirs ;
- à la zone **Nm**, couvrant le Domaine Public Maritime ;
- à la zone **Ns**, couvrant les espaces répondant aux critères de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :
 1. les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2 ;
 2. les lotissements de toute nature ;
 3. les installations classées à l'exception de celles liées à des activités autorisées dans la zone ;
 4. le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ;
 5. les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravane et d'hébergements légers de loisirs ;
 6. toutes les opérations d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol admises à l'article N.2 ;
 7. les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes et en particulier dans les zones humides ;
 8. les constructions et installations dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés.

Sont interdites dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage, le remblaiement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide ;
- toutes constructions ou installations et tous travaux divers et plus particulièrement le stationnement isolé des caravanes et tentes qu'elle qu'en soit la durée.

Article N.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**A. Equipements d'intérêt général**

Sont admises, en zone N, Na, NL, Nm, à l'exclusion de la zone Ns, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général ;
- la construction ou modification de voie ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ;
- les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.

B. Zone N , hors zones Na, NL, Nm et Ns**B.1 Restauration du patrimoine bâti, aménagement des habitations existantes et constructions d'annexe qui leur sont liées.**

Peuvent être admis sous réserves :

- du respect des contraintes de l'économie agricole, et de l'article L.111-3 du Code Rural ;

- de la capacité des réseaux existants ;
- la restauration des habitations anciennes (sous réserve que les murs et pignons subsistent avant restauration) ; le changement de destination de ces habitations ;
- la restauration, avec ou sans changement de destination, d'anciens bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que les murs et pignons soient conservés pour l'essentiel.
Sont exclus de cette possibilité de restauration avec changement de destination, les bâtiments agricoles sans valeur architecturale tels que les ateliers d'élevage hors sol, les hangars couverts de matériaux industrialisés,...

article N.2 suite

L'extension mesurée d'une habitation ou d'un bâtiment restauré; la Surface Hors Oeuvre Nette de cette extension sera inférieure ou égale à 30 % de la S.H.O.N.

Dans le cas d'un bâtiment restauré, cette extension pourra être faite simultanément à la restauration.

La construction de garage, abri de jardin ou autre dépendance non habitable, sur des parcelles recevant déjà une habitation, sous réserve que cette construction soit réalisée en continuité du bâti ou à proximité de l'habitation.

B.2 Occupations et utilisations du sol diverses

Peuvent également être admis sous réserve du respect de la vocation de la zone.

La reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type ou non autorisé dans la zone.

L'extension des constructions existantes à usage d'activités non liées directement à la vocation de la zone.

Sur une parcelle non bâtie, les constructions strictement liées aux activités de jardinage, sans installation sanitaire fixe, dont la superficie au sol n'excède pas 15 m² et dont la hauteur au faitage est inférieure à 2,50 m. (Il ne sera autorisé qu'un abri par unité foncière.)

Les exhaussements et affouillements nécessaires à la constitution de réserve d'eau indispensable à une l'exploitation agricole ou une entreprise horticole.

C. Sont admis en zone Na, outre les dispositions de l'alinéa A du présent article.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au traitement des eaux usées

D. zone NL

Outre les dispositions du paragraphe A du présent article, sont admises :

- les constructions, installations et travaux divers liés aux activités équestres, tels que manège, boxes, hangar remise de fourrage, salle de réunion, bureaux, ... ;
- les terrains de sport, et les bâtiments destinés à accueillir des activités sportives, ainsi que les installations, locaux d'accueil, sanitaires, ... qui leur sont liés ;
- les parcs d'attraction et les bâtiments, ouvrages et installations qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement.

E. zone Nm

Sont autorisés dans le seul secteur Nm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation, et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation approuvée :

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

article N.2 suite

- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines ;
- Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes ;
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs ;
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

F. zone Ns

Sont autorisés dans la zone Ns :

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6 peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R.146-1, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

- 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 ;
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et culture marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors-oeuvre nette au sens de l'article R.112-2 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 que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Peut en outre être admis en secteur Ns, 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 ;
- Peuvent également être admis en secteur Ns, les installations, constructions, 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 aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

G. Zones humides

Sont admises, dans les zones humides identifiées sur le document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations suivantes :

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

Article N.3 Conditions de desserte des terrains et accès à la voirie ouverte au public

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 voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 765,43 et 2)

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou des ouvrages et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

Article N.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz, ...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article N.5 Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

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

1. Par rapport aux **voies communales**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général ;

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie (disposition applicable à la R.D n° 765) ;
ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations.
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3^o catégorie (disposition applicable à la R.D n° 43 et 2) ;

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

3. Par rapport aux voies privées, chemin d'exploitation ou de remembrement,.....

Il n'est pas défini de recul particulier.

Article N.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles ;
- en raison de l'implantation de constructions voisines ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général ;

Article N.8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est définie

Article N.9 Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

Article N.10 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions neuves, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **8, 00 mètres** au faitage

Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales ;
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales ;
- pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...).

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Pour les secteurs inclus dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**, outre les dispositions du présent article, s'appliquent les prescriptions définies au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

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

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives. Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

articles N.12 - N.13 - N.14

Article N.12 **Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Des aires de stationnements correspondant aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.13 **Espaces libres et plantations**

Pour les secteurs inclus dans le périmètre de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**, outre les dispositions du présent article, s'appliquent les prescriptions définies au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les talus seront obligatoirement conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.
3. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'Autorité compétente.

Article N.14 **Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)**

Article supprimé par la loi A.L.U.R dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

ANNEXE 1

Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les articles R 111.2, R 111.3.2, R111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21, ci après;

ARTICLE R 111.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111.3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111.4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

ANNEXE 1 (suite)

ARTICLE R 111.14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la Loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous la réserve de l'observation de prescription spéciales, lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1° octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

ARTICLE R 111.21

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

ANNEXE 2

Extrait du Code de l'Urbanisme

Art.R.123-10

(D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8^o de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées

ANNEXE 3

Archéologie, rappels réglementaires

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal, résumé par : *"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction des affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX, tél : 02-99-84-59-00).*

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 332.2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumé par *"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites autour de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 332."*

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- Décret n°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 de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."*