



DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR

COMMUNE DE PAIMPOL

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

RÈGLEMENT



VERSION CONSOLIDÉE : Janvier 2022	
Révision générale prescrite le : 17/07/2002	Modification : 12/12/2011, 26/03/2012, 01/07/2013, 15/09/2016, 11/01/2022
Arrêté le : 14/05/2007	Modification simplifiée : 12/12/2011, 08/04/2013
Approuvé le : 21/01/2008	30/06/2014, 18/12/2014, 07/05/2015, 24/09/2015
Exécutoire le : 25/02/2008	20/10/2016

REPONSES (1) ASSOCIÉES

URBANISME - AMENAGEMENT

171, rue Jean Jaurès - 29200 BREST
TÉL. 02 98 46 71 80 - Fax 02 98 46 72 48
E-mail : reponses.associees@wanadoo.fr

Réf. 5.074-300

Catherine LE HÉRISSE
Architecte - Urbaniste
Villa Thérèse
16, rue du père Bourdon - 35700 RENNES
Tél. : 06-08-42-15-04 - E-mail : catherine.le-herisse@wanadoo.fr



Françoise LE MAGUERESSE
Architecte D.P.L.G.
L'Épinette - 22170 PLERNEUF
Tél. : 02 96 76 71 40
E-mail : tdo.flm@wanadoo.fr



3, rue de la Carrière - 35000 Rennes
Tél. : 02-23-46-13-40 - Fax : 02-23-46-13-49
Email : info@idea-recherche.com
Site : www.idea-recherche.com



Direction
Départementale
de l'Équipement
Côtes-d'Armor
SUTH
EUT Ouest



Liberté - Égalité - Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

3, place Général de Gaulle - BP 2361
22023 Saint-Brieuc Cedex 1
Tél. : 02 96 62 70 22 - Fax : 02 96 62 70 25



18, av. Louis Barthou - BP 30333
35103 Rennes Cedex 3
Tél. : 02-99-65-06-14 - Fax : 02-99-65-18-45
croslard@club-internet.fr



URBANISME
AMÉNAGEMENT
ENVIRONNEMENT
www.eolurba.fr

Avis aux lecteurs du présent règlement de PLU de la Commune de Paimpol

Le présent règlement est une version consolidée en Juillet 2020, qui fait suite aux procédures de modification et mise à jour successives intervenues depuis le 21/01/2008, date d'approbation du PLU actuellement en vigueur sur le territoire communal.

Certaines procédures de modification ont complétées ou modifiées le présent règlement :

Par ailleurs, il est à noter que la législation a modifié les notions de surface et d'emprise utilisée en matière d'urbanisme.

Ainsi,

Vu l'article 25 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
Vu l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme,

Vu la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme,

Considérant que le règlement du PLU approuvé le 21/01/2008 a fait l'objet de procédures de modification qui ont intégré ponctuellement ces notions de surface de plancher et/ou d'emprise au sol conformément aux modifications réglementaires visées ci-dessus ;

Considérant la nécessité d'apporter une cohérence pour rendre plus aisée la lecture du présent règlement consolidé,

- Les notions de SHOB et de SHON figurant au règlement du PLU, ont été remplacées par la notion de « SURFACE DE PLANCHER » ;
- La notion de surface au sol figurant au règlement du PLU, a été remplacée par la notion d'« EMPRISE AU SOL ».

Les expressions « SURFACE DE PLANCHER » et « EMPRISE AU SOL » sont ici délibérément écrites en majuscule pour les différencier des mêmes expressions écrites en minuscule, ces dernières provenant des parties de règlement modifiées à l'occasion de procédure de modification.

Il est à noter que, la suppression définitive des références à la SHOB et à la SHON dans le document d'urbanisme sera faite à l'occasion d'une prochaine révision du PLU, à compter de laquelle il ne sera fait référence qu'à la surface de plancher et à l'emprise au sol.

Articles fondamentaux

Article L.110 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1) **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2) **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3) **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

SOMMAIRE

<i>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</i>	5
CHAPITRE 1 : Champ d'application, portée et contenu du règlement	5
CHAPITRE 2 : Règles applicables à l'ensemble de la commune	9
<i>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	13
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	13
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	28
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	41
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD	53
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UV	66
CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY	78
CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYf	86
CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYg	93
CHAPITRE 9 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYp	100
<i>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	107
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU	107
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUy	110
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU (11-1)	118
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUq	125
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU ET 2AUy	139
<i>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	142
REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	142
<i>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</i>	154
REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N	154
<i>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER</i>	166
CHAPITRE 1	167
CHAPITRE 2	170
DECISIONS	172
<i>TITRE VII : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACESVERTS</i>	175
<i>ANNEXE N°1</i>	178

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

* * * *

CHAPITRE 1 : Champ d'application, portée et contenu du règlement

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement concerne toutes occupations et utilisations du sol sur l'ensemble du territoire de la **commune de PAIMPOL**.

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

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1^{er} du livre 1^{er}, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-26), à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21, figurant en annexe du présent règlement.
- 2) Les articles L.111-7 à L.111-10 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent règlement.
- 3) S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières et dont le champ d'application est reporté au plan des servitudes.
- 4) Les dispositions prises par les législations relatives à la protection du patrimoine archéologique. Les sites actuellement connus concernés par la présence de vestiges archéologiques sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques et sont précisés en annexe au présent P.L.U. :
 - l'ensemble du territoire communal est concerné par la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003, modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive) qui indique : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers,...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, tel. 02 99 84 59 00).

- la législation relative à la protection des collections publiques (art. 322-2 du Code Pénal) s'applique à l'ensemble du territoire communal. Elle prévoit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »
- le décret 86-192 du 5 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».
- l'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 ».

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en :

- Zones urbaines,
- Zones à urbaniser,
- Zones agricoles,
- Zones naturelles et/ou forestières.

1. Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, du présent règlement, sont délimitées au plan par des tirets et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **U** :

- **UA** pour le centre historique de PAIMPOL, bâti dense à l'alignement des voies.
Sous-secteur UAq pour le quartier du Quinic
Sous-secteur UAp pour le quartier du Port
Sous-secteur UAc pour le cœur du parcours marchand
 - **UB** pour les secteurs des faubourgs
Sous-secteur UBa en bordure littorale
 - **UC** pour les quartiers périphériques de développement récent sous forme pavillonnaire
Sous-secteur UCa en bordure littorale
 - **UD** correspondant au périmètre de la zone d'aménagement concerté du secteur de Malabry
 - **UV** pour les villages et hameaux anciens
-

- **UY** pour les secteurs à vocation d'activités artisanales, commerces et hôtelières.

Sous-secteur UYf : constructions et installations concourant au fonctionnement du service public ferroviaire

Sous-secteur UYg : activités industrielles, artisanales, agro-alimentaires, bureaux et services

Sous-secteur UYp : constructions et installations liées à la mer et aux activités portuaires

2. Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **AU** :

- **1AU** zones non équipées réservées à l'urbanisation future à court et moyen terme,
- **2AU** zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future à moyen et long terme. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU ou la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

3. Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **A**.

Sous-secteur Ai : zone agricole inconstructible

4. Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **N**.

Sous-secteur Ni : sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral

Sous-secteur Nm : activités liées à la mer

Sous-secteur Nc : équipements de loisirs ou d'installation à caractère touristique

Sous-secteur Nct : équipements de loisirs ou d'installation à caractère touristique et de services administratifs

Sur les documents graphiques figurent en outre :

1. Les bois, forêts, parcs classés comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au Titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement Espace Boisé Classé (EBC) peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au Titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des emplacements réservés annexée au P.L.U.
3. Les zones humides situées en zone N dans lesquelles sont strictement interdites toutes occupations ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique, biologique des zones humides notamment les constructions, les remblais, les déblais, les drainages, etc...

4. Les éléments paysagers à protéger en vertu de l'article L.123-1 alinéa 1

Les éléments paysagers à préserver sont des haies **et boisements** dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à une autorisation municipale préalable.

Autre(s) document(s) :

- Cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE), document sans valeur réglementaire, destiné aux pétitionnaires à titre de conseil et d'information. Ce document est annexé au Rapport de Présentation du PLU.

CHAPITRE 2 : Règles applicables à l'ensemble de la commune

ARTICLE 1 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones 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 voisines en vertu de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : CONCORDANCE AVEC L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est un document d'urbanisme, qualifié de « servitude d'utilité publique » : toutes les transformations du bâti ou des espaces libres doivent respecter les règles édictées par l'AVAP.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II », a institué les AVAP en substitution des ZPPAUP, complété ensuite par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011.

L'entrée en vigueur de l'AVAP modifie les règles relatives au patrimoine et impacte ainsi une partie du règlement du PLU. Le règlement de l'AVAP est dissocié du présent règlement.

L'AVAP couvre une grande partie du territoire de Paimpol et se décompose en plusieurs secteurs :

- Centre ancien
- Port
- Extensions XIXème et début XXème
- Bourgs et Hameaux
- Extensions récentes et futures
- Secteurs Naturels

Les prescriptions contenues dans les règlements du PLU et de l'AVAP se superposent. Le principe de la règle la plus contraignante l'emporte. Certains articles du PLU précisent néanmoins les règles du PLU qui continuent à s'appliquer dans la zone concernée par l'AVAP et celles pour lesquelles il ne doit être fait que l'application exclusive des règles de l'AVAP.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 1) La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre peut être autorisée dans la limite des volumes initiaux, à condition qu'ils aient été régulièrement autorisés.

- 2) « Peut également être autorisée 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 ». Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral interministériel relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'exploitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des voies comporte 5 catégories :

NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAeq (6 h-22 h) en dB(A)	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE LAeq (22 h-6 h) en dB(A)	CATÉGORIE de l'infrastructure	LARGEUR MAXIMALE DES SECTEURS affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
$L > 81$	$L > 76$	1	$d = 300 \text{ m}$
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	2	$d = 250 \text{ m}$
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	3	$d = 100 \text{ m}$
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	4	$d = 30 \text{ m}$
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	5	$d = 10 \text{ m}$

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

- 4) La RD 786, 789 et la RD 7 sont concernées par les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

En conséquence, y sont interdites les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express, de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les marges de reculement résultant de ces dispositions sont portées au plan de zonage.

Ces marges de reculement imposées peuvent être reconsidérées à la condition que la commune engage une réflexion globale sur l'aménagement futur des abords de ces axes routiers et adopte des règles d'urbanisme permettant de garantir la qualité du développement urbain dans ces secteurs.

- 5) Les marges de reculement à respecter par rapport aux autres routes départementales sont portées au plan de zonage. Elles concernent la RD 15.
- 6) Hors agglomération, les accès à la RD 786 doivent être strictement limités entre le giratoire de « La Lande Blanche » et la limite de la commune de Lézardrieux ainsi qu'entre le giratoire de La Lande Blanche » et le giratoire de Kergroas ». Les accès à la RD 7 sont strictement interdits.

7) Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si le projet est susceptible d'engendrer des nuisances pour les occupants futurs ou d'aggraver le caractère inondable du secteur.

8) Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique du PLU par une trame spécifique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La destruction ou les travaux d'aménagement impactant les zones humides sont interdits, quelle que soit la superficie impactée. Par exemple, sont interdits les travaux et constructions susceptibles d'affecter le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, et notamment les constructions, les assèchements et mises en eau, les drainages et opérations conduisant à modifier le régime hydraulique des terrains, les remblaiements, les exhaussements, les affouillements, les dépôts divers, l'imperméabilisation.

A titre dérogatoire et de manière exceptionnelle, ainsi que dans le strict respect des dispositions et règles du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo et du SDAGE Loire-Bretagne, tout projet induisant la destruction ou la dégradation d'une zone humide est précédé par la recherche d'une autre implantation pour le projet, dans le but d'éviter de dégrader la zone humide. A défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides en tout ou partie, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. A cette fin, les mesures compensatoires proposées par la maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides cumulativement :

- o Equivalente sur le plan fonctionnel ;
- o Equivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- o Dans le bassin versant de la masse d'eau.

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

Les zones humides concernées par ces mesures compensatoires font l'objet d'un plan de gestion afin de garantir sur le long terme leur fonctionnalité.

ARTICLE 4 : RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
 2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 3. Les constructions existantes sont soumises au permis de démolir (article R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
 5. Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
-

6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestière qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées pourront être autorisées en dehors des espaces proches du rivage avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale des sites.
8. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.
9. Un droit de préemption urbain est institué par décision du Conseil Municipal (article R 211-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre urbain ancien de PAIMPOL.

Dans ce secteur, les bâtiments sont édifiés de manière générale en ordre continu et à l'alignement des voies et places.

Cette zone UA est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (services publics, commerces, bureaux, artisanat) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

L'objectif du règlement est de permettre l'évolution des constructions existantes tout en respectant les qualités essentielles de celles-ci, l'accueil de constructions nouvelles, la pérennisation de cet espace urbain cohérent et de grande qualité sur le plan patrimonial.

Elle comprend un sous-secteur UAq présentant des règles spécifiques adaptées au quartier du Quinic.

Elle comprend également un sous-secteur UAp présentant des caractéristiques adaptées au secteur du Port et proposant une majoration de 20% de la règle de hauteur des projets présentant un acrotère par rapport à la règle de la zone UA (conformément à l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme).

Elle comprend enfin un sous-secteur UAc dont le périmètre correspond au parcours marchand du centre-ville. Les dispositions concernant cette zone ont vocation à préserver le linéaire commerçant du parcours marchand.

En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
 2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
 3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
-

4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
8. Toute pose d'enseignes est soumise à déclaration préalable (Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles, maraîchères, horticoles et florales.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
5. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
7. L'ouverture de toute carrière.
8. Les chenils et élevages de toute nature.
9. Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.

De plus, dans le sous-secteur UAc, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous réserve de ne porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural ou paysager :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune

insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. L'aménagement et/ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans cette zone, si les travaux conduisent à une amélioration de la situation existante en ce qui concerne leur insertion dans le site, les gênes ou dangers induits par leur fonctionnement.

De plus, dans le sous-secteur UAc :

Les locaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU et ne relevant pas de la destination commerce peuvent :

- Être maintenus dans leur destination
- Être affectés aux équipements d'intérêt public
- Être affectés à du commerce. L'annexe 1 du présent règlement fixe la liste des activités commerciales et de services que la commune ne souhaite pas voir implanter dans le sous-secteur UAc.

Dans le cadre d'une opération immobilière de construction neuve, de démolition-reconstruction ou de réhabilitation lourde, il pourra être imposé que les locaux en rez-de-chaussée relevant d'une autre destination que « commerce » soient affectés aux équipements d'intérêt public ou affectés à du commerce. L'annexe 1 du présent règlement fixe la liste des activités commerciales et de services que la commune ne souhaite pas voir implanter dans le sous-secteur UAc.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
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 et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.
3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
6. Les accès sur les routes départementales doivent être réalisées de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. De manière générale, aucun accès ne pourra être réalisé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte (Cf : Titre 1 : Dispositions générales, chapitre 2, article 2).

ARTICLE UA 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard,), lorsque les conditions le permettent
- et,
- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4. RESEAUX DIVERS

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux électriques basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est obligatoire.
2. Des dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise et dans les cas suivants :
 - a. lorsque les deux constructions voisines ne sont pas implantées à l'alignement ; dans ce cas, la distance de recul par rapport à l'alignement pourra être imposée aux constructions nouvelles en fonction de l'implantation des constructions voisines ; lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, un dispositif de clôture devra assurer la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur le reste du linéaire sur rue de la parcelle.
 - b. pour des extensions de bâtiments existants non implantés à l'alignement ;
 - c. pour les constructions annexes aux constructions existantes ;
 - d. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
 - e. pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions ;
 - f. lorsque la forme des terrains l'impose ou le justifie (parcelle d'angle, jonction entre 2 zones U différentes, PPRI...) ;
 - g. pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.
 - h. dans les secteurs concernés par l'AVAP, il peut être dérogé à l'alignement des voies si la construction prolonge un bâtiment existant d'une implantation différente ou dans le cas de la réalisation d'une construction sur un terrain comportant, en limite de la voie publique, un élément de clôture protégé.
 - i. dans les secteurs concernés par l'AVAP, une implantation différente pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
3. **Dans le sous-secteur UAq**, l'implantation des constructions est obligatoire à l'alignement de l'avenue du 18 Juin et de l'avenue du Gal de Gaulle.
4. **Dans le sous-secteur UAq**, les constructions pourront être implantées en retrait par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique (circulation automobile ou piétonne) ; la distance de ce retrait devra être conforme à celle des constructions voisines.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être conforme avec les dispositions suivantes :

A) Pour la zone UA et le sous-secteur UAp :

1. ***Si la construction se situe dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place***, l'implantation des constructions en limite séparative est obligatoire au moins d'un côté

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 0,90 m.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement et sur une seule limite séparative, un dispositif de clôture devra assurer la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur le reste du linéaire sur rue de la parcelle.

2. ***Si elle ne se situe pas dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place :***

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport à ces limites.

B) Pour le sous-secteur UAq :

1. **Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait.**

Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles devront respecter un retrait minimal de 0.90m par rapport à la limite séparative.

Il pourra être demandé, selon les contraintes du site et des servitudes d'utilité publique qui s'y appliquent, telles que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, un dispositif de clôture pour assurer la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur le reste du linéaire sur rue de la parcelle.

C) Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- a. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
- b. pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général ;
- c. lorsque la forme des terrains l'impose ou le justifie (parcelle d'angle, jonction entre 2 zones U différentes, PPRI...).
- d. en cas d'institution d'une servitude de « cour commune » il pourra être dérogé à l'ensemble des règles d'implantations précédemment énoncé au présent article. L'implantation des constructions nouvelles devra toutefois prendre en compte le bâti existant et en l'absence de règle fixée à l'article UA8, le projet d'implantation des constructions nouvelles veillera à ne pas compromettre la sécurité (propagation d'incendies,) et la salubrité (ensoleillement,) de l'ensemble bâti (existant et projet).

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteurs couverts par l'AVAP, il convient d'appliquer la règle de hauteur la plus contraignante en se référant au secteur correspondant (et notamment « centre ancien », « port », ou « extensions XIXème et début XXème »).

1. Hauteur maximale absolue dans la zone UA :

- a. 15 m au faitage ;
- b. 12 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

2. Hauteur maximale absolue dans le sous-secteur UAq :

- a. 14 m au faitage et 9 m à l'égout de toit pour les constructions situées à l'alignement de l'avenue du 18 Juin et de l'avenue du Gal de Gaulle ;
- b. 11 m au faitage et 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère pour les constructions implantées le long des autres voies ouvertes à la circulation publique (circulation automobile ou piétonne).

3. Hauteur maximale absolue dans le sous-secteur UAp :

- a. 15 m au faitage ;
- b. 14,40 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

4. Pour la zone UA et le sous-secteur UAp :

- a. **Si la construction se situe dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place :**
 - i. Les constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines afin de constituer avec elles un ensemble cohérent et harmonieux, sans excéder les hauteurs maximales absolues indiquées en (1.) et en (3.).
- b. **Si elle ne se situe pas dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place :**
 - i. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la propriété, sans excéder les hauteurs maximales absolues indiquées en (1.) et en (3.).

- ii. La hauteur maximale ainsi définie en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. Dans ce cas, la hauteur maximale sera limitée à celle de l'héberge de la construction voisine située en limite séparative.

5. **Pour le sous-secteur UAq :**

- a. Les constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines afin de constituer avec elles un ensemble cohérent et harmonieux, sans excéder la hauteur maximale absolue indiquée en (2.).

6. **Des dispositions différentes pourront être autorisées :**

- a. pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
b. pour des ouvrages d'intérêt général.
c. Pour les constructions implantées dans une zone couverte par le PPRI.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concerné par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 11 ci-après s'appliquent.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;
- au chapitre E : des commerces, des enseignes, des antennes.

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

A LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : RESTAURATION, MODIFICATION, EXTENSION

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments d'intérêt patrimonial doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes, quel qu'elles soient, pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine sauf impossibilité technique majeure.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres. Il est déconseillé de rendre apparentes les maçonneries de pierre qui ont été prévues dès l'origine pour être enduites. Selon l'intérêt architectural de l'immeuble cette disposition pourra être interdite.

Les joints des maçonneries de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, finition brossée. Les joints ciment sont interdits sur les maçonneries anciennes.

2. Ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine des bâtiments d'intérêt patrimonial.

La localisation et les dimensions des ouvertures créées ou modifiées devront tenir compte de la composition initiale des constructions existantes afin de s'y intégrer de manière harmonieuse.

3. Menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des dispositions différentes pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Les dispositifs traditionnels d'occultation des baies seront conservés ou remplacés à l'identique. Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Toitures :

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine (ardoise, zinc, tuiles,). Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

5. Ouvrages en toiture :

Les lucarnes et les souches de cheminée seront conservées et restaurées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial. Les ouvrages en toiture en création ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de plus grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture sous réserve d'une parfaite intégration.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

6. Ferronnerie, zinguerie, garde-corps :

Les ouvrages anciens et d'intérêt patrimonial seront conservés et restaurés.

Les ouvrages de zinguerie devront être positionnés de manière à ne pas masquer les éléments intéressants de la façade.

Lorsque la création de garde-corps est indispensable, ceux-ci devront s'intégrer (profil, matériaux, couleur) de la manière la plus discrète possible en façade sur rue.

7. Extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du centre ancien de PAIMPOL.

1. Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
2. Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.
3. Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant moderne et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, modernes ou traditionnelles, les règles exposées au 1 ou au 2 ci-dessus.

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

La hauteur d'implantation des constructions nouvelles devra être cohérente avec celle des constructions voisines.

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente comprise entre 40 et 50°. Selon le contexte, des toitures à la Mansard pourront être autorisées.

L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles traditionnels existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4. Matériaux – Aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits. Les souches de cheminées en pignon seront maçonnées et localisées dans le prolongement et l'axe des murs-pignons.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser 20cm.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

C LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les constructions annexes telles que garages, remise, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes, lorsqu'ils sont intégrés à la clôture sur rue devront s'harmoniser avec elle et avec la construction principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportion des volumes et des ouvertures.

Les toitures seront à deux pentes égales et symétriques. Selon la dimension de la construction, elles pourront être couvertes par une toiture à une pente. Elles seront couvertes en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu et si la topographie ou les clôtures existantes le permettent.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

D LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES

Sauf dans le cas où elles sont remplacées par une construction nouvelle implantée à l'alignement, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture. Les ouvertures nouvelles seront fermées par un dispositif de bois ou de métal plein ou par une ferronnerie. Les joints seront traités conformément aux prescriptions énoncées au chapitre A, alinéa 1.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité constituées d'un mur bahut, surmonté d'une grille seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve d'être réalisés de manière cohérente avec la facture et la composition de la clôture initiale. Les joints des parties maçonnées seront traités conformément aux prescriptions énoncées au chapitre A, alinéa 1.

Les clôtures nouvelles devront s'inspirer des caractéristiques majeures des dispositifs traditionnels existant dans la zone :

- les clôtures sont majoritairement opaques ;
- elles sont hautes de manière à garantir l'intimité de la parcelle privée par rapport à la rue ;
- elles sont parfois interrompues par des accès ponctuels généralement fermés par des dispositifs simples qui assurent une clôture visuelle entre la rue et la parcelle privée.

Des prescriptions particulières pourront être imposées aux clôtures nouvelles de manière à garantir la préservation de l'ambiance du centre ancien de PAIMPOL (hauteur, matériaux, modénature,). Sont

interdites sur rue, les clôtures construites en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les matériaux plastiques, les dispositifs préfabriqués en bois, les clôtures en grillage, les matériaux de fortune, les haies végétales.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

E COMMERCES, ENSEIGNES, ANTENNES

La condamnation des accès existants et indépendants à l'étage est interdite à l'occasion d'un aménagement commercial du rez-de-chaussée.

Les enseignes ne devront pas dépasser en longueur l'emprise totale des baies du rez-de-chaussée et en hauteur, l'allège des baies du premier étage.

Les enseignes seront réalisées de préférence en lettres séparées de manière à laisser sa lisibilité à la maçonnerie de la façade.

Les bandeaux pleins pourront éventuellement être autorisés lorsque la construction ne présente pas un intérêt particulier. Ils ne devront pas masquer les éléments structurants et de qualité de la façade (linteaux, arcs, pierres d'encadrement des baies, éléments de décor...).

Les caissons lumineux, en applique ou en drapeau, sont interdits.

Les enseignes en drapeau ne doivent pas porter atteinte à la perspective des rues. Elles doivent rester de dimensions modestes. Elles seront éclairées indirectement.

Les couleurs fluorescentes ou trop criardes des enseignes sont proscrites.

Les antennes de toute nature devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les emplacements de stationnement nécessaires aux constructions et/ou aux installations peuvent être implantés, en tout ou partie :

- sur le terrain d'assiette du projet,
- sur un autre terrain, situé dans l'environnement immédiat.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et aux travaux sur constructions existantes. Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

- a) Aux travaux (aménagement, divisions en plusieurs lots¹, extensions dans la limite de 40m² de surface de plancher, surélévations) sur les constructions existantes destinées à l'habitation et/ou sur les constructions existantes de destination mixte « habitations/commerces-bureaux ».

¹ Divisions en plusieurs lots : création de lots dans un immeuble/une construction existante ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements et/ou de locaux à destination commerces-bureaux.

b) Aux changements de destinations des constructions existantes.

Dans les cas de figure a) et b), les places de stationnement existantes sur la parcelle ou l'unité foncière du projet doivent être conservées.

Il doit être prévu au moins :

1. pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement.
2. pour les bureaux, une place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée à cet usage.
3. pour les commerces, une place pour 40 m² de surface de vente.
4. pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et une place de plus par 5 chambres et pour 10 m² de salle de restaurant.
5. pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunions et établissements de cette nature, une place pour 10 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée à ces usages.
6. pour les établissements d'enseignement, trois places par classe.
7. pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées, une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Si une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu de quitter de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme et les textes pris pour son application.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 13 ci-après s'appliquent.

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure
-

paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.

3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs des faubourgs de Paimpol. Très caractéristiques de la commune, ces secteurs accueillent, souvent dans une harmonie d'ensemble sauvegardée, des constructions très diverses par leurs caractéristiques architecturales et urbaines : maisons bourgeoises du 19^e et de la 1^{ère} moitié du 20^e siècle ; maisons plus modestes du 19^e et de la 1^{ère} moitié du 20^e siècle ; ensembles ruraux qui se sont retrouvés intégrés à l'agglomération par l'extension progressive de l'urbanisation ; constructions plus récentes.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers.

L'objectif du règlement est de permettre l'évolution des constructions existantes tout en respectant les qualités essentielles de celles-ci et l'accueil de constructions nouvelles, de maintenir voire de renforcer la cohérence d'ensemble des faubourgs de PAIMPOL, d'en permettre la densification tout en garantissant des rapports corrects entre les fonds voisins.

Elle comprend un sous-secteur UBa soumis aux mêmes règles que l'ensemble de la zone sauf en ce qui concerne les hauteurs maximales des constructions.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
 2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
 3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
 5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
 6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
 7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
 8. Toute pose denseignes est soumise à déclaration préalable (Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).
-

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles, maraîchères, horticoles et florales.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
5. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
7. L'ouverture de toute carrière.
8. Les chenils et élevages de toute nature.
9. Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous réserve de ne porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural ou paysager :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement et/ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans cette zone, si les travaux conduisent à une amélioration de la situation existante en ce qui concerne leur insertion dans le site, les gênes ou dangers induits par leur fonctionnement.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.

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 et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.
3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
6. Les accès sur les routes départementales doivent être réalisées de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. De manière générale, aucun accès ne pourra être réalisé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte (Cf : Titre 1 : Dispositions générales, chapitre 2, article 2).

ARTICLE UB 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré –traitement dans les installations privées. Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard, ...), lorsque les conditions le permettent et,
- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4. RESEAUX DIVERS

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux électriques basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Elle est imposée lorsque les 2 constructions voisines sont implantées à l'alignement.
 2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques :
 - a. le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 2 et 7m ;
-

- b. la distance de recul par rapport à l'alignement pourra être imposée aux constructions nouvelles lorsque celles-ci s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions présentant des marges de recul identiques ;
 - c. le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à la voie ;
 - d. un dispositif de clôture bâtie doublée éventuellement d'une haie vive devra assurer la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur tout le linéaire de la parcelle.
3. Des dispositions différentes pourront être admises si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise et dans les cas suivants :
- a. pour des extensions et les annexes des constructions existantes ;
 - b. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
 - c. pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions ;
 - d. lorsque la forme des terrains l'impose ou le justifie (parcelle d'angle, jonction entre 2 zones U différentes,) ;
 - e. pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.
 - f. dans les secteurs concernés par l'AVAP, il peut être dérogé à l'alignement des voies si la construction prolonge un bâtiment existant d'une implantation différente ou dans le cas de la réalisation d'une construction sur un terrain comportant, en limite de la voie publique, un élément de clôture protégé.
 - g. dans les secteurs concernés par l'AVAP, une implantation différente pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
4. Des dispositions différentes relatives aux clôtures pourront être admises dans le cas d'opérations d'ensemble proposant un traitement global et cohérent de l'interface entre parcelles privées et espaces publics.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être conforme avec les dispositions suivantes :

1. ***Si la construction se situe dans une bande de 20 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place***, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 0,90 m.

Un dispositif de clôture bâtie doublé éventuellement d'une haie vive devra assurer la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur tout le linéaire de la parcelle.

Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- a. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
 - b. pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.
2. ***Si elle ne se situe pas dans une bande de 20 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place :***
Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport à ces limites.
3. ***Des dispositions différentes relatives aux clôtures pourront être admises*** dans le cas d'opérations d'ensemble proposant un traitement global et cohérent de l'interface entre parcelles privées et espaces publics.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteurs couverts par l'AVAP, il convient d'appliquer la règle de hauteur la plus contraignante en se référant au secteur correspondant (et notamment « extensions XIXème et début XXème »).

1. ***Hauteur maximale absolue :***
 - a. 12 m au faitage et 9 m à l'égout de toit ou à l'acrotère en secteurs UB ;
 - b. 9 m au faitage et 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère en secteurs UBa.
2. ***Si la construction ne se situe pas dans une bande de 20 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place***
 - a. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 3 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la propriété, sans excéder les hauteurs maximales absolues indiquées en **(1.)**.
 - b. La hauteur maximale ainsi définie en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. Dans ce cas, la hauteur maximale sera limitée à celle de l'héberge de la construction voisine située en limite séparative.
3. ***Des dispositions différentes pourront être autorisées :***
 - a. pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;

- b. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
- c. pour des ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concerné par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 11 ci-après s'appliquent.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;
- au chapitre E : des commerces, des enseignes, des antennes.

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

A LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : RESTAURATION, MODIFICATION, EXTENSION

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments d'intérêt patrimonial doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes, quel qu'elles soient, pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine sauf impossibilité technique majeure.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres. Il est déconseillé de rendre apparentes les maçonneries de pierre qui ont été prévues dès l'origine pour être enduites. Selon l'intérêt architectural de l'immeuble cette disposition pourra être interdite.

Les joints des maçonneries de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, finition brossée. Les joints ciment sont interdits sur les maçonneries anciennes.

2. Ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine des bâtiments d'intérêt patrimonial.

La localisation et les dimensions des ouvertures créées ou modifiées devront tenir compte de la composition initiale des constructions existantes afin de s'y intégrer de manière harmonieuse.

3. Menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des dispositions différentes pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Les dispositifs traditionnels d'occultation des baies seront conservés ou remplacés à l'identique. Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Toitures :

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine (ardoise, zinc, tuiles,). Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

5. Ouvrages en toiture :

Les lucarnes et les souches de cheminée seront conservées et restaurées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Les ouvrages en toiture en création ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de plus grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture sous réserve d'une parfaite intégration.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

6. Ferronnerie, zinguerie, garde-corps :

Les ouvrages anciens et d'intérêt patrimonial seront conservés et restaurés.

Les ouvrages de zinguerie devront être positionnés de manière à ne pas masquer les éléments intéressants de la façade.

Lorsque la création de garde-corps est indispensable, ceux-ci devront s'intégrer (profil, matériaux, couleur) de la manière la plus discrète possible en façade sur rue.

7. Extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du centre ancien de PAIMPOL.

1. Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
2. Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.
3. Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant moderne et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, modernes ou traditionnelles, les règles exposées au 1 ou au 2 ci-dessus. Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :
 - à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
 - à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,

- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux ou encore du niveau de la voie publique au droit du terrain).

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

La largeur des pignons des maisons individuelles ne devra pas dépasser 8,5 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche comprise entre 40 et 50°. L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4. Matériaux – Aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits. Les souches de cheminées en pignon seront maçonnées et localisées dans le prolongement et l'axe des murs-pignons.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser 20cm.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

C LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les constructions annexes telles que garages, remise, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes, lorsqu'ils sont intégrés à la clôture sur rue devront s'harmoniser avec elle et avec la construction principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportion des volumes et des ouvertures.

Les toitures seront à deux pentes égales et symétriques. Selon la dimension de la construction, elles pourront être couvertes par une toiture à une pente. Elles seront couvertes en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu et si la topographie ou les clôtures existantes le permettent.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

D LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES

Sauf dans le cas où un projet nouveau réalisé sur la parcelle rend impossible leur préservation, les clôtures anciennes et de qualité seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve d'être réalisés de manière cohérente avec la facture et la composition de la clôture initiale. Les joints des parties maçonnées seront traités conformément aux prescriptions énoncées au chapitre A, alinéa 1.

Les clôtures nouvelles sur rue devront s'inspirer des caractéristiques majeures des dispositifs traditionnels existants dans la zone :

- murs pleins de maçonnerie de moellons ;
- clôtures constituées d'un mur bahut en maçonnerie de moellons apparente ou en maçonnerie enduite surmonté d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie vive ;
- parfois, les dispositifs de clôtures intègrent des constructions annexes ; les matériaux utilisés pour ces constructions annexes sont alors identiques à ceux utilisés en clôture.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences de végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe au règlement).

Sont interdites, sur rue, les clôtures construites en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les dispositifs préfabriqués en bois dont les dimensions (hauteur et longueur) auraient un impact trop important sur l'espace public, les grillages sans végétation, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

E COMMERCES, ENSEIGNES, ANTENNES

La condamnation des accès existants et indépendants à l'étage est interdite à l'occasion d'un aménagement commercial du rez-de-chaussée.

Les enseignes ne devront pas dépasser en longueur l'emprise totale des baies du rez-de-chaussée et en hauteur, l'allège des baies du premier étage.

Les enseignes seront réalisées de préférence en lettres séparées de manière à laisser sa lisibilité à la maçonnerie de la façade.

Les bandeaux pleins pourront éventuellement être autorisés lorsque la construction ne présente pas un intérêt particulier. Ils ne devront pas masquer les éléments structurants et de qualité de la façade (linteaux, arcs, pierres d'encadrement des baies, éléments de décor...).

Les caissons lumineux, en applique ou en drapeau, sont interdits.

Les enseignes en drapeau ne doivent pas porter atteinte à la perspective des rues. Elles doivent rester de dimensions modestes. Elles seront éclairées indirectement.

Les couleurs fluorescentes ou trop criardes des enseignes sont proscrites.

Les antennes de toute nature devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public ; des emplacements et teintes pourront être imposées pour ces éléments.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et aux travaux sur constructions existantes. Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

a) Aux travaux (aménagement, divisions en plusieurs lots¹, extensions dans la limite de 40m² de surface de plancher, surélévations) sur les constructions existantes destinées à l'habitation et/ou sur les constructions existantes de destination mixte « habitations/commerces-bureaux ».

b) Aux changements de destinations des constructions existantes.

Dans les cas de figure a) et b), les places de stationnement existantes sur la parcelle ou l'unité foncière du projet doivent être conservées.

Il doit être prévu au moins :

1. pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement.
2. pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de parking par logement.
3. pour les bureaux, une place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée à cet usage.
4. pour les commerces, une place pour 40 m² de surface de vente.
5. pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et une place de plus par 5 chambres et pour 10 m² de salle de restaurant.

¹ Divisions en plusieurs lots : création de lots dans un immeuble/une construction existante ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements et/ou de locaux à destination commerces-bureaux.

6. pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunions et établissements de cette nature, une place pour 10 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée à ces usages.
7. pour les établissements d'enseignement, trois places par classe.
8. pour les établissements hospitaliers, foyers logement et maisons d'accueil pour personnes âgées, un place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme et les textes pris pour son application.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 13 ci-après s'appliquent.

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
4. Lorsque les dispositifs de clôture sont constitués de végétaux, la plantation de haies d'essences locales sera imposée (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux quartiers périphériques de développement récent de type pavillonnaire. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers.

Elle comprend les secteurs UCa soumis aux mêmes règles que l'ensemble de la zone sauf en ce qui concerne les hauteurs maximales des constructions.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
8. Toute pose d'enseignes est soumise à déclaration préalable (Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles, maraîchères, horticoles et florales.
 2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur
-

importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

3. Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
5. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
7. L'ouverture de toute carrière.
8. Les chenils et élevages de toute nature.
9. Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous réserve de ne porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural ou paysager :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement et/ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans cette zone, si les travaux conduisent à une amélioration de la situation existante en ce qui concerne leur insertion dans le site, les gênes ou dangers induits par leur fonctionnement.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
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 et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.
3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

6. Les accès sur les routes départementales doivent être réalisées de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. De manière générale, aucun accès ne pourra être réalisé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte (Cf : Titre 1 : Dispositions générales, chapitre 2, article 2).

ARTICLE UC 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré –traitement dans les installations privées. Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard, ...), lorsque les conditions le permettent et,
- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard, ...), lorsque les conditions le permettent et,
- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4. RESEAUX DIVERS

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux électriques basse tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions doivent respecter un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies et places.
2. Lorsque les constructions s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble de constructions présentant des marges de recul homogènes, la distance de recul pourra ne pas respecter la règle énoncée en 1. ; elle pourra être imposée afin d'être cohérente avec l'ensemble des constructions voisines.
3. L'implantation de bâtiments annexes d'un seul niveau pourra être autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques à la condition qu'il s'agisse de constructions s'intégrant de manière harmonieuse avec l'ensemble du traitement de la clôture sur rue.
4. Des dispositions différentes pourront être admises si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise et dans les cas suivants :
 - a. pour des extensions et les annexes des constructions existantes ;
 - b. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
 - c. pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions ;
 - d. lorsque la forme des terrains l'impose ou le justifie (parcelle d'angle, jonction entre 2 zones U différentes ;
 - e. pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.
 - f. dans les secteurs concernés par l'AVAP, il peut être dérogé à l'alignement des voies si la construction prolonge un bâtiment existant d'une implantation différente ou dans le cas de la réalisation d'une construction sur un terrain comportant, en limite de la voie publique, un élément de clôture protégé.
 - g. dans les secteurs concernés par l'AVAP, une implantation différente pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport à ces limites.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 0,90 m.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteurs couverts par l'AVAP, il convient d'appliquer la règle de hauteur la plus contraignante en se référant au secteur correspondant (et notamment « extensions XIXème et début XXème », « extensions récentes et futures »).

1. Hauteur maximale absolue :

- a. 11 m au faîtage et 8m à l'égout de toit ou à l'acrotère ;
- b. 9 m au faîtage et 6m à l'égout de toit ou à l'acrotère dans les secteurs UCa.

2. En outre, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 2,5 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la propriété.

3. La hauteur maximale ainsi définie en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. Dans ce cas, la hauteur maximale sera limitée à celle de l'héberge de la construction voisine située en limite séparative.

4. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- a. pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
- b. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
- b. pour des ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concerné par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 11 ci-après s'appliquent.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ; - au chapitre E : des antennes.

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

A LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : RESTAURATION, MODIFICATION, EXTENSION

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Ouvertures :

La localisation et les dimensions des ouvertures nouvelles créés ou modifiées devront tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse.

2. Menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

3. Toitures :

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine (ardoise, zinc, tuiles,). Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

4. Ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture en création ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de plus grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture sous réserve d'une parfaite intégration.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

5. Ferronnerie, zinguerie, garde-corps :

Les ouvrages de zinguerie devront être positionnés de manière à ne pas masquer les éléments intéressants de la façade.

Lorsque la création de garde-corps est indispensable, ceux-ci devront s'intégrer (profil, matériaux, couleur) de la manière la plus discrète possible en façade sur rue.

6. Extensions aux constructions existantes :

Les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle locale.

1. Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

2. Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

3. Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant moderne et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, modernes ou traditionnelles, les règles exposées au 1 ou au 2 ci-dessus.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux ou encore du niveau de la voie publique au droit du terrain).

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

La largeur des pignons des maisons individuelles ne devra pas dépasser 8,5 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche comprise entre 40 et 50°. L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de proportions harmonieuses. Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4. Matériaux – Aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits. Les souches de cheminées en pignon seront maçonnées et localisées dans le prolongement et l'axe des murs-pignons.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser 20cm.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

C LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les constructions annexes telles que garages, remise, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes, lorsqu'ils sont intégrés à la clôture sur rue devront s'harmoniser avec elle et avec la construction principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportion des volumes et des ouvertures.

Les toitures seront à deux pentes égales et symétriques. Selon la dimension de la construction, elles pourront être couvertes par une toiture à une pente. Elles seront couvertes en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu et si la topographie ou les clôtures existantes le permettent.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

D LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve d'être réalisés de manière cohérente avec la facture et la composition de la clôture initiale. Les joints des parties maçonnées seront traités conformément aux prescriptions énoncées au chapitre A, alinéa 1.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences de végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe au règlement).

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les dispositifs préfabriqués en bois dont les dimensions (hauteur et longueur) auraient un impact trop important sur l'espace public (qu'il s'agisse des clôtures sur rue ou de clôtures en limites séparatives perceptibles depuis l'espace public), les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continue de résineux de même espèce (cyprés, thuyas, etc...).

E ANTENNES

Les antennes de toute nature devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations. Il doit être prévu au moins :

1. pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement.
2. pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, un place de parking par logement.
3. pour les bureaux, une place pour 25 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée à cet usage
4. pour les commerces, une place pour 25 m² de surface de vente.
5. pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et une place de plus par 5 chambres et pour 10 m² de salle de restaurant.
6. pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunions et établissements de cette nature, une place pour 10 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée à ces usages.
7. pour les établissements d'enseignement, trois places par classe.
8. pour les établissements hospitaliers, foyers logement et maisons d'accueil pour personnes âgées, un place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et les textes pris pour son application.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 13 ci-après s'appliquent.

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
4. Sont interdits, en limite de parcelle, le laurier palme et toutes les espèces de conifères sauf les pins et les ifs.
5. Lorsque les dispositifs de clôture sont constitués de végétaux, la plantation de haies d'essences locales sera imposée (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
6. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se situent en limites séparatives ou en bordure de voies ; seuls peuvent être autorisés les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et/ou à l'élargissement nécessaire de la voie pour des motifs de sécurité.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au périmètre de la zone d'aménagement concerté du secteur de Malabry, secteur à vocation de mixité fonctionnelle.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
8. Toute pose d'enseignes est soumise à déclaration préalable (Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles, maraîchères, horticoles et florales
 2. La création de bâtiment destiné à l'usage unique d'entrepôt de stockage est interdite
 3. La création de logement de fonction est interdite sur les unités foncières accueillant des activités économiques de type commerce, artisanat et/ou entrepôt de stockage
 4. Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
 5. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
-

6. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
7. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
8. L'ouverture de toute carrière.
9. Les chenils et élevages de toute nature.
10. Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous réserve de ne porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain et de ne pas engendrer de nuisances :

1. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont compatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
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 et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.
3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré –traitement dans les installations privées. Les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard,), lorsque les conditions le permettent,
- et
- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4. RESEAUX DIVERS

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Elle est imposée lorsque les 2 constructions voisines sont implantées à l'alignement.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques :
 - a. Le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 2m et 7 m ;
 - b. Un retrait minimal de 5 mètres, en cas de création de place de stationnement extérieur au droit de la façade sur rue, par rapport à la limite avec le domaine public est imposée pour la partie façade devant l'emprise dédiée au stationnement extérieur des véhicules ;
 - c. La distance de recul par rapport à l'alignement pourra être imposée aux constructions nouvelles lorsque celles-ci s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions présentant des marges de recul identiques ;
 - d. Le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à la voie ;
 - e. Un dispositif de clôture bâtie doublée éventuellement d'une haie vive devra assurer la continuité de la visibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur tout le linéaire de la parcelle.
3. Des dispositions différentes pourront être admises si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise et dans les cas suivants :
 - a. Pour des extensions et les annexes des constructions existantes ;
 - b. Pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
 - c. Pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions ;
 - d. Lorsque la forme des terrains l'impose ou le justifie (parcelle d'angle, jonction entre 2 zones U différents, ...) ;
 - e. Pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général ;
 - f. Dans les secteurs concernés par l'AVAP, il peut être dérogé à l'alignement des voies si la construction prolonge un bâtiment existant d'une importance différente ou dans le cas de la réalisation d'une construction sur un terrain comportant, en limite de la voie publique, un élément de clôture protégé ;
 - g. Dans les secteurs concernés par l'AVAP, une implantation différente pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
4. Des dispositions différentes relatives aux clôtures pourront être admises dans le cas d'opération d'ensemble proposant un traitement global et cohérent de l'interface entre parcelles privées et espaces publics.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Bâtiments à usage principal d'habitation et/ou d'hébergement hôtelier

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être conforme avec les dispositions suivantes :

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 0,90m

Des dispositions différentes relatives aux clôtures pourront être admises dans le cas d'opérations d'ensemble proposant un traitement global et cohérent de l'interface entre parcelles privatives et espaces publics

2. Bâtiments à autre usage

Les bâtiments seront implantés en limite séparative ou en retrait de 5 mètres minimum. Dans le cas d'une implantation en limite, il conviendra de mettre en œuvre des mesures suffisantes et adaptées pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe-feu, ...).

3. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- a. Pour des édifices à usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
- b. Pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteurs couverts par l'AVAP, il convient d'appliquer la règle de hauteur la plus contraignante en se référant au secteur correspondant aux extensions récentes et futures.

1. Hauteurs maximale absolue pour les bâtiments à usage principal d'habitation et/ou d'hébergement hôtelier :

- 15m au faîtage et 12m à l'égout de toiture ou 15m à l'acrotère

2. Hauteur maximale absolue pour les bâtiments à autre usage :

- 15m au faîtage et 12 à l'égout de toiture ou 15m à l'acrotère

3. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- a. Pour des édifices à usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
- b. Pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concerné par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 11 ci-après s'appliquent.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

A. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : RESTAURATION, MODIFICATION, EXTENSION :

Les constructions existantes affirment sur ce secteurs clairement le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du centre ancien de PAIMPOL.

Quel que soit le projet architectural, une attention particulière sera apportée :

- A l'échelle du projet de construction, comparativement à l'échelle des constructions environnantes et pré-existantes sur l'unité foncière.
- A la composition des volumes et des éléments d'architecture que le compose : harmonie des rythmes, choix des modénatures.

- A sa relation à l'environnement : rupture, continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITAT :

Les constructions principales devront respecter les règles ci-après :

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau fini des terrains ne devra pas excéder +/- 10cm par rapport au terrain naturel, sauf si cela présente un intérêt qualitatif ou fonctionnel par rapport à l'aménagement d'ensemble de la parcelle.

2. Plans et volumes :

On recherchera une écriture moderne ou traditionnelle avec des jeux de volumes dont l'articulation devra faire l'objet d'un soin particulier. Pour les constructions d'expression traditionnelle, le plan devra être traditionnel c'est-à-dire rectangulaire.

Dans le cadre d'une écriture moderne, les volumes des constructions doivent respecter une certaine simplicité, sobriété. Ils pourront exprimer, soit une « juxtaposition », soit un « emboîtement ». dans tous les cas, les volumes devront être perpendiculaires entre eux ou parallèles.

Afin de souligner l'expression de juxtaposition, il est possible de donner des hauteurs différentes aux deux volumes adjacents.

Afin de souligner l'expression d'un emboîtement, il est possible de percer le volume pénétré au niveau de l'articulation.

3. Toitures :

Les toitures traditionnelles seront à deux pans symétriques et leur pente comprise entre 40° et 50°. Il pourra être autorisé des toitures à deux pans asymétriques pour favoriser une meilleure intégration dans l'environnement. Les toitures terrasses et les toitures mono pente sont autorisées. Les toitures de formes arrondies sont interdites. A l'exception des toitures terrasses, les matériaux utilisés en couverture seront en ardoise ou en zinc. Les tuiles ne sont pas autorisées.

4. Ouvertures :

Les ouvertures en toitures seront encastrées. Les lucarnes en toiture sont autorisées.

5. Façades – Matériaux – Aspect :

Les matériaux autorisés pour les façades et pignons sont les matériaux enduits ou à enduire et le bois. Les maçonneries seront enduites teintées dans la masse ou en enduit de ciment traditionnel pouvant recevoir une peinture.

Les parements constitués de madriers massifs ou de rondins de bois ou de colombages sont strictement interdits. L'usage de parement d'imitation bois, les panneaux de fibre de bois ou fibres de ciment aspect bois sont interdits.

Des traitement particuliers de béton, de verre et de métal pourront être autorisés liés à une conception architecturale évidente et affirmée.

Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés bruts. Le parement des façades et pignons en ardoise est strictement interdit.

Les dispositifs relatifs aux énergies renouvelables devront être intégrés à l'environnement et au bâti.

6. Constructions annexes :

Il s'agit d'un volume détaché de la construction. Il peut être affecté à un usage de garage, arbi de jardin, abri à vélo, ...

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin architectural que les constructions principales. Les toitures en fibro amiante, fibro ciment et tuile sont strictement interdites. Les matériaux de parement et pignons seront ceux autorisés pour les constructions principales. Le parement des façades et pignons en ardoise est strictement interdit.

7. Clôtures :

Les clôtures sur rue seront réalisées :

1. Un mur bahut obligatoirement enduit pourra être implanté en limite avec le domaine public, il sera d'une hauteur minimale de 0,50m et de 1.00m maximum.
Ou
2. En maille à simple tension ou en panneaux semi-rigides. Les clôtures avec soubassements parpaing ou mur bahut ne sont pas autorisées. Les teintes seront choisies dans la gamme vert, gris ou noir. Leur hauteur est limitée à 1,00m minimum et 1,50m maximum. Les clôtures devront impérativement être doublées d'une haie bocagère
Ou
3. Une haie bocagère d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées soit :

1. En maille à simple tension ou en panneaux semi-rigides. Les clôtures avec soubassements parpaing ou mur bahut ne sont pas autorisées. Les teintes seront choisies dans la gamme vert, gris ou noir. Leur hauteur est limitée à 1,00m minimum et 1,50m maximum. Les clôtures devront impérativement être doublées d'une haie bocagère
Ou
2. Une haie bocagère d'essences locales.

L'implantation des clôtures devra être surélevée de 10cm par rapport au sol après travaux, pour des raisons de gestion des espaces verts (fauchage, ...).

En limite séparative, des claustras pourront être implantés. Ces derniers présenteront des dimensions comprises entre 1m de hauteur minimum et 2m de hauteur maximum et 3m maximum de longueur.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque les clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimension, couleurs). Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments technique tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

C. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES AUX USAGES D'ACTIVITES DE COMMERCE, ARTISANALES, DES BUREAUX, LES HEBERGEMENTS HOTELIERS, LES ENTREPOTS DE STOCKAGE :

Les fonctions et les usages liés à l'activité détermineront l'architecture de la construction. L'architecture des bâtiments sera simple et sans artifice. Un travail sur les proportions devra permettre d'aboutir à une cohérence entre hauteur et longueur des façades. Pour les constructions de grandes ampleurs, le concepteur s'attachera à faire ressortir des parties de façade pour favoriser l'accroche visuelle en mettant au second plan le bâtiment imposant.

Les décrochés éventuels résulteront de l'organisation interne du bâtiment et seront nettement marqués. Ces derniers pourront présenter un changement de nature de matériau et/ou de couleur et/ou de type de pose. Les effets d'appentis en façade, sauf s'ils résultent d'une volonté architecturale précise et volontaire, seront proscrits.

1. Toitures :

Les toitures devront être traitées comme une 5^e façade, compte tenu de la visibilité de celle-ci générée par la topographie. Les toitures devront être de type :

- Toiture terrasse
- Toiture restituant un aspect de toiture terrasse par un acrotère
- Toiture partiellement arrondie
- Toiture à double pente
- Toiture mono pente

Les sheds ne sont pas autorisés.

2. Façades :

La composition des façades pourra se distinguer par un soubassement. Compte tenu de la topographie marquée du site, ces soubassements seront perceptibles. Aussi, ils devront être traités de manière qualitative : enduits ou bardés.

Les façades des constructions dédiées aux établissements d'hébergement hôtelier devront être particulièrement soignées et être conçues avec la création d'un rythme basé soit sur les couleurs ou encore sur la diversité des matériaux utilisés.

Au vu de la topographie, les arrières de parcelle bordant le secteur hospitalier ou la zone commerciale devront être traités avec le même soin que les façades sur rue. De même, les murs pignons ou murs aveugles devront être traités comme des façades à part entière et devront avoir un aspect qui s'harmonise avec les autres façades.

Les matériaux proscrits sont les bardages PVC, les enduits monocouche grattés et l'ardoise. Les parements d'imitation bois sont également interdits.

Pour les constructions en maçonnerie enduite et en bardage métallique, les couleurs doivent être comprises dans une gamme de teinte gris, gris clair, gris foncé, jusqu'aux nuances de bruns, dans une proportion de 75% des façades. Le marquage des arrêtes du bâtiment par des couleurs vive est proscrit. Les 25% restant seront choisis librement et contribueront à la lisibilité des activités et des entreprises.

Les bardages seront exclusivement verticaux ou horizontaux, mais toute les façades devront présenter un bardage dans le même sens.

3. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en bois, PVC ou métalliques et seront de teinte grise, anthracite, gris clair, noir ou bois, sans brillance.

4. Aménagements extérieurs

Les aires de stockage et de livraison seront invisibles depuis les espaces publics. Ainsi, elles peuvent être implantées en arrière du bâtiment ou bien sur les côtés avec un masque minéral dans le prolongement du bâti, ou végétal dans l'esprit des plantations (écran boisés ou haies bocagères).

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres et se constituer de :

- Sur la voie publique : les clôtures devront être réalisées en treillis soudé de fil galvanisé et plastifié. Les clôtures devront être constituées exclusivement d'un des RAL suivant : 7015, 7016, 7024.
- Sur les limites séparatives : les clôtures à simple torsion ne seront admises que sur les limites latérales et fonds de parcelle, et si elles sont masquées à 90% par des plantations. Le RAL de la clôture devra être identique à celui utiliser sur la clôture sur rue. Toutefois, en l'absence de clôture sur rue, le RAL devra être choisi parmi les RAL 7015, 7016, 7024. Aucun mur bahut ou de soubassement ne sera admis pour les clôtures.

L'implantation des clôtures devra être surélevée de 10cm par rapport au sol après travaux, pour des raisons de gestion des espaces verts (fauchage, ...).

Les antennes de toute nature devront être positionnées et traitées de façon à être les moins visibles possibles depuis l'espace public. Des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments. Le blanc pur et les teintes claires sont interdits.

5. Enseignes :

Toute enseigne doit être conforme au Règlement Local de Publicité.

Les enseignes seront réalisées de préférence en lettres séparées de manière à laisser sa lisibilité à la maçonnerie de façade.

Les bandeaux pleins pourront éventuellement être autorisés lorsque la construction ne présente pas un intérêt particulier. Ils ne devront pas masquer les éléments structurants et de qualité de la façade (linteaux, arcs, pierres d'encadrement des baies, éléments de décor, ...).

Les caissons lumineux, en applique ou en drapeau, sont interdits. Les enseignes clignotantes sont strictement interdites.

Les enseignes en drapeau ne doivent pas porter atteinte à la perspective des rue. Elles doivent rester de dimension modeste.

Les couleurs fluorescentes ou trop criardes des enseignes sont proscrites.

L'enseigne sera localisée dans la partie haute de la façade et devra se situer :

- Hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne : 1 mètre
- Hauteur maximale de l'enseigne : 1/5 de la hauteur de la façade

Les enseignes décrochées de la façade ou présentant un relief important sont interdites (saillie maximale de 15cm autorisée).

D. POUR TOUTES LES DESTINATIONS, QUEL QUE SOIT L'USAGE :

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limite séparative sont préservés.

Les essences de végétaux utilisées en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région à l'exclusion des plantes invasives.

Sont interdites, sur rue, les clôtures construites en plaques de béton, en brique d'aggloméré de ciment non enduites, les dispositifs préfabriqués en bois dont les dimensions (hauteur et longueur) auraient un impact trop important sur l'espace public, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus mono espèce.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions dédiées à l'habitat : les zones dédiées au stationnement, en dehors du domaine public devront impérativement être organisées sous la forme d'une bande de roulement pour le passage des roues du véhicule. Le reste de la zone de stationnement pourra être engazonnée.

Pour les constructions dédiées aux activités de commerces, artisanales, des bureaux, les hébergement hôteliers ou entrepôts de stockage : les zones dédiées au stationnement, en dehors du domaine public devront impérativement être conçues de manière perméable sur 50% de leur surface.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement (garage et/ou place extérieure). Les logements en PLAI ne sont pas soumis à cette règle.
2. Pour les hôtels et restaurant, une place par chambre et pour 10m² de salle de restaurant.
3. Pour les établissements d'enseignement, trois places par classe.

4. Pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées, une place pour 2 lits.

Pour tous les autres usages : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

La règles applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places privées de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligation visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 13 ci-après s'appliquent.

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.

3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées.
4. Lorsque les dispositifs de clôture sont constitués de végétaux, la plantation de haies d'essences locales sera imposée.
5. Les surfaces libres de toutes constructions (y compris les aires de stationnement et de circulation) seront aménagées en espaces paysagers.

Pour les constructions à usage d'habitation, la part de surface imperméabilisée sur la parcelle, hors emprise des constructions principales et annexes, sera inférieure à 30% de la surface totale de la parcelle.

Pour les constructions à usage autre que habitation, la part de surface perméable sur la parcelle, en dehors des constructions principales et annexes, devra être au minimum de 20% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UD 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UV

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux villages et hameaux anciens. Elle correspond à une forme traditionnelle dense des hameaux ruraux où les formes d'implantation du bâti sont assez diverses.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers.

L'objectif du règlement est de permettre l'évolution des constructions existantes tout en respectant les qualités essentielles de celles-ci et l'accueil de constructions nouvelles. S'agissant des constructions nouvelles, il s'agit de permettre et promouvoir des implantations adaptées au contexte, plus respectueuses de la forme urbaine existante que les constructions de type pavillonnaire.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
8. Toute pose d'enseignes est soumise à déclaration préalable (Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE UV 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles, maraîchères, horticoles et florales.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
5. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
7. L'ouverture de toute carrière.
8. Les chenils et élevages de toute nature.
9. Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.

ARTICLE UV 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous réserve de ne porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural ou paysager :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement et/ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans cette zone, si les travaux conduisent à une amélioration de la situation existante en ce qui concerne leur insertion dans le site, les gênes ou dangers induits par leur fonctionnement.
3. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existant dans la zone et destinées au logement des récoltes, du matériel agricole et aux productions maraîchères, horticoles et florales, sous réserve que ces constructions par leur importance ou leur fonctionnement ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

ARTICLE UV 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
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 et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
6. Les accès sur les routes départementales doivent être réalisées de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. De manière générale, aucun accès ne pourra être réalisé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte (Cf : Titre 1 : Dispositions générales, chapitre 2, article 2).

ARTICLE UV 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré –traitement dans les installations privées. Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de

débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard, ...), lorsque les conditions le permettent et,
- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4. RESEAUX DIVERS

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UV 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE UV 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions nouvelles doit s'inspirer des modes d'implantation des constructions anciennes des villages et hameaux.
2. L'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques est autorisée.

ARTICLE UV 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport à ces limites.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 0,90 m.

ARTICLE UV 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UV 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UV 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteurs couverts par l'AVAP, il convient d'appliquer la règle de hauteur la plus contraignante en se référant au secteur correspondant (et notamment « Bourgs et Hameaux »).

1. Hauteur maximale absolue :

9 m au faîtage et 6m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

2. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 2,5 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la propriété.

3. La hauteur maximale ainsi définie en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. Dans ce cas, la hauteur maximale sera limitée à celle de l'héberge de la construction voisine située en limite séparative.

4. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- a. pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
- b. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « événement urbain » ;
- b. pour des ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UV 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concerné par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 11 ci-après s'appliquent.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ; - au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ; - au chapitre E : des antennes.

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

A LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : RESTAURATION, MODIFICATION, EXTENSION

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments d'intérêt patrimonial doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes, quel qu'elles soient, pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine sauf impossibilité technique majeure.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres. Il est déconseillé de rendre apparentes les maçonneries de pierre qui ont été

prévues dès l'origine pour être enduites. Selon l'intérêt architectural de l'immeuble cette disposition pourra être interdite.

Les joints des maçonneries de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, finition brossée. Les joints ciment sont interdits sur les maçonneries anciennes.

2. Ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine des bâtiments d'intérêt patrimonial.

La localisation et les dimensions des ouvertures créées ou modifiées devront tenir compte de la composition initiale des constructions existantes afin de s'y intégrer de manière harmonieuse.

3. Menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des dispositions différentes pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Les dispositifs traditionnels d'occultation des baies seront conservés ou remplacés à l'identique. Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Toitures :

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine (ardoise, zinc, tuiles,). Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

5. Ouvrages en toiture :

Les lucarnes et les souches de cheminée seront conservées et restaurées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial. Les ouvrages en toiture en création ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de plus grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture sous réserve d'une parfaite intégration.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

6. Ferronnerie, zinguerie, garde-corps :

Les ouvrages anciens et d'intérêt patrimonial seront conservés et restaurés.

Les ouvrages de zinguerie devront être positionnés de manière à ne pas masquer les éléments intéressants de la façade.

Lorsque la création de garde-corps est indispensable, ceux-ci devront s'intégrer (profil, matériaux, couleur) de la manière la plus discrète possible en façade sur rue.

7. Extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle locale.

1. Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

2. Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.
3. Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant moderne et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, modernes ou traditionnelles, les règles exposées au 1 ou au 2 ci-dessus.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux ou encore du niveau de la voie publique au droit du terrain).

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

La largeur des pignons des maisons individuelles ne devra pas dépasser 8,5 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche comprise entre 40 et 50°. L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4. Matériaux – Aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits. Les souches de cheminées en pignon seront maçonnées et localisées dans le prolongement et l'axe des murs-pignons.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser 20cm.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

C LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les constructions annexes telles que garages, remise, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes, lorsqu'ils sont intégrés à la clôture sur rue devront s'harmoniser avec elle et avec la construction principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportion des volumes et des ouvertures.

Les toitures seront à deux pentes égales et symétriques. Selon la dimension de la construction, elles pourront être couvertes par une toiture à une pente. Elles seront couvertes en ardoises ou en

matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu et si la topographie ou les clôtures existantes le permettent.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

D LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve d'être réalisés de manière cohérente avec la facture et la composition de la clôture initiale. Les joints des parties maçonnées seront traités conformément aux prescriptions énoncées au chapitre A, alinéa 1.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences de végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe au règlement).

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les dispositifs préfabriqués en bois dont les dimensions (hauteur et longueur) auraient un impact trop important sur l'espace public (qu'il s'agisse des clôtures sur rue ou de clôtures en limites séparatives perceptibles depuis l'espace public), les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continue de résineux de même espèce (cyprés, thuyas, etc...).

E ANTENNES

Les antennes de toute nature devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public ; des emplacements et teintes pourront être imposées pour ces éléments.

ARTICLE UV 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations. Il doit être prévu au moins :

1. pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement.
2. pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de parking par logement.
3. pour les bureaux, une place pour 25 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée à cet usage

4. pour les commerces, une place pour 25 m² de surface de vente.
5. pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et une place de plus par 5 chambres et pour 10 m² de salle de restaurant.
6. pour les bars, discothèques, salles de spectacles, de réunions et établissements de cette nature, une place pour 10 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée à ces usages.
7. pour les établissements d'enseignement, trois places par classe.
8. pour les établissements hospitaliers, foyers logement et maisons d'accueil pour personnes âgées, un place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et les textes pris pour son application.

ARTICLE UV 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 13 ci-après s'appliquent.

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
4. Sont interdits, en limite de parcelle, le laurier palme et toutes les espèces de conifères sauf les pins et les ifs.
5. Lorsque les dispositifs de clôture sont constitués de végétaux, la plantation de haies d'essences locales sera imposée (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
6. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se situent en limites séparatives ou en bordure de voies ; seuls peuvent être autorisés les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et/ou à l'élargissement nécessaire de la voie pour des motifs de sécurité.

ARTICLE UV 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UV 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
8. Toute pose d'enseignes est soumise à déclaration préalable (Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UY 2.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
3. Les terrains de camping ou de caravanning.
4. Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
5. Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article UY 2.

6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les chenils et élevages de toute nature.
8. Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
9. Les activités relevant de la destination commerce, sauf celles figurant à l'article UY2 du présent règlement.

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la maintenance des établissements et qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement aux bâtiments d'activité.
2. La construction et l'extension des établissements soumis à la législation des installations classées dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la sécurité des constructions voisines.
3. Les bâtiments ou installations nécessaires aux services publics dans la mesure où leur installation sur d'autres zones n'est pas possible.
4. Les parcs de stationnements, aires de jeux et de sports, installations d'intérêt général s'ils sont nécessaires au fonctionnement des établissements.
5. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, ...).
6. L'installation de bâtiments provisoires et de caravanes nécessaires au bon fonctionnement des chantiers de construction des bâtiments autorisés, exclusivement pendant la durée du chantier.
7. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
8. Seules les activités relevant de la destination commerce dont la surface de vente est supérieure à 300m² peuvent s'implanter en UY. Cette règle s'applique aux constructions neuves, démolitions-reconstructions ou aux réhabilitations lourdes, aux changements de destination ainsi qu'aux locaux créés par division de bâtiments existants.
L'annexe 1 du présent règlement fixe, par ailleurs, la liste des activités commerciales et de services que la commune ne souhaite pas voir implanter dans la zone UY.

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
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 et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
3. D'une manière générale, l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.

4. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
6. Les accès sur les routes départementales doivent être réalisées de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. De manière générale, aucun accès ne pourra être réalisé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte (Cf : Titre 1 : Dispositions générales, chapitre 2, article 2).

ARTICLE UY 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de

débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard, ...), lorsque les conditions le permettent et,
- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

ARTICLE UY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indications spéciales portées au plan et précisées au présent chapitre, les constructions devront être implantées à 5m au moins en retrait de l'alignement des voies ou places existantes.
2. Le recul est fixé à 25m minimum par rapport à l'axe de la RD 786.
3. **Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées :**
 - a. pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants ;
 - b. pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions suivantes : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au minimum de 5m.
-

2. L'implantation des constructions en limites séparatives pourra être autorisées dans les cas suivants :
 - a. lorsque la limite séparative en question ne jouxte pas une zone à usage principal d'habitation ;
 - b. sous réserve que des mesures suffisantes et adaptées soient prises pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe-feu).
3. **Des dispositions différentes pourront être admises :**
 - a. pour l'extension des constructions existantes ne respectant la distance minimale de retrait et à la condition que l'extension n'ait pas pour effet de réduire à distance de recul de la construction existante ;
 - b. pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës dont les façades comportent des baies doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 7 m pour les bureaux.
2. Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieur à 5 m pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.
 2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et poste de transformation EDF, à l'exclusion de tout dispositif ou support publicitaire, pré-enseigne et enseigne.
-

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

1. Implantation :

- l'implantation des constructions sera soit parallèle soit perpendiculaire à la voie principale qui les dessert et /ou aux limites parcellaires ;
- le choix de l'une au l'autre des dispositions précédentes pourra être imposé afin de s'adapter au mieux à la pente du terrain naturel ;
- lorsqu'une adaptation des constructions à la pente du terrain naturel est nécessaire, la mise à niveau du terrain se fera préférentiellement par déblai du terrain naturel.
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel.

2. Volumes :

Les volumes des constructions seront simples. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

3. Matériaux de construction :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et cohérent des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleur trop vive est interdite.

4. Constructions annexes :

Les constructions annexes devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

5. Clôtures et végétation :

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

La plantation de haies ou de bosquet d'arbres d'essences locales pourra être imposées afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

Les essences de végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe au règlement).

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continue de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
4. La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

5. Sont interdits, en limite de parcelle, le laurier palme et toutes les espèces de conifères sauf les pins et les ifs.
6. Lorsque les dispositifs de clôture sont constitués de végétaux, la plantation de haies d'essences locales sera imposée (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UY 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYf

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au domaine public ferroviaire. Elle est destinée à recevoir les constructions et installations concourant au fonctionnement du service public ferroviaire.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
8. Toute pose d'enseignes est soumise à déclaration préalable (Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE UYf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions, installations et occupation du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article UYf 2.

ARTICLE UYf 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations participant au fonctionnement du service public ferroviaire sous réserve d'une bonne intégration au site.
2. Les bâtiments ou installations nécessaires aux services publics dans la mesure où leur installation sur d'autres zones n'est pas possible.
3. Les parcs de stationnement.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

ARTICLE UYf 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
2. L'accès doit être implanté et aménagé de manière qu'il ne soit pas porté atteinte à l'alignement d'arbres existant le long de l'avenue du Gal de Gaulle et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
3. Les accès sur les routes départementales doivent être réalisées de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. De manière générale, aucun accès ne pourra être réalisé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte (Cf : Titre 1 : Dispositions générales, chapitre 2, article 2).

ARTICLE UYf 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard, ...), lorsque les conditions le permettent et,
- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

ARTICLE UYf 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UYf 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques :

- a. le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 2 et 7m ;
 - b. la distance de recul par rapport à l'alignement pourra être imposée aux constructions nouvelles lorsque celles-ci s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions présentant des marges de recul identiques ;
 - c. le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à la voie.
- 3.** Des dispositions différentes pourront être admises si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise et dans les cas suivants :
- a. pour des extensions et les annexes des constructions existantes et à la condition que l'extension n'ait pas pour effet de réduire à distance de recul de la construction existante ;
 - b. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
 - c. pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions ;
 - d. lorsque la forme des terrains l'impose ou le justifie ;
 - e. pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.

ARTICLE UYf 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1.** L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions suivantes : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au minimum de 5m.
- 2.** L'implantation des constructions en limites séparatives pourra être autorisées dans les cas suivants :
 - a. lorsque la limite séparative en question ne jouxte pas une zone à usage principal d'habitation ;
 - b. sous réserve que des mesures suffisantes et adaptées soient prises pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe-feu).
- 3. Des dispositions différentes pourront être admises :**
 - a. pour l'extension des constructions existantes ne respectant la distance minimale de retrait ;
 - b. pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UYf 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UYf 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UYf 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 9 m.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation ferroviaire ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

ARTICLE UYf 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

1. Implantation :

- l'implantation des constructions sera soit parallèle soit perpendiculaire à la voie principale qui les dessert et /ou aux limites parcellaires ;
- le choix de l'une au l'autre des dispositions précédentes pourra être imposé afin de s'adapter au mieux à la pente du terrain naturel ;
- lorsqu'une adaptation des constructions à la pente du terrain naturel est nécessaire, la mise à niveau du terrain se fera préférentiellement par déblai du terrain naturel.
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel.

2. Volumes :

Les volumes des constructions seront simples. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

3. Matériaux de construction :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et cohérent des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleur trop vives est interdite.

4. Constructions annexes :

Les constructions annexes devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

5. Clôtures et végétation :

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

La plantation de haies ou de bosquet d'arbres d'essences locales pourra être imposées afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

Les essences de végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe au règlement).

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continue de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

ARTICLE UYf 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UYf 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans

la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.

3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
4. La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.
5. Sont interdits, en limite de parcelle, le laurier palme et toutes les espèces de conifères sauf les pins et les ifs.
6. Lorsque les dispositifs de clôture sont constitués de végétaux, la plantation de haies d'essences locales sera imposée (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

ARTICLE UYf 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UYf 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYg

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond à une zone d'accueil d'activités économiques. Elle est réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, agroalimentaires, de bureaux et de services.

Cette zone a fait l'objet d'un projet urbain en application de l'article L.111.1-4 du code l'urbanisme (loi Barnier) du fait de sa position en bordure de la RD 786. Ce projet est annexé au PLU.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
8. Toute pose d'enseignes est soumise à déclaration préalable (Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE UYg 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation sauf ceux mentionnés à l'article UYg2.
 2. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
 3. Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisir.
 4. Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée.
-

5. Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article UYg 2.
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les chenils et élevages de toute nature.
8. Les activités comportant chargement, déchargement et manipulation de pulvérulents en vrac pouvant être générateurs de nuisances, notamment des phosphates (les sables et maërls ne sont pas considérés comme des pulvérulents).
9. Les constructions à usage d'hôtellerie ou de restauration.
10. Les commerces alimentaires ou vestimentaires de détail, exceptés ceux liés aux activités artisanales et/ou industrielles de transformation ou de production sur place.

ARTICLE UYg 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations liées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, agroalimentaires, de bureaux et de services dans les conditions fixées par le projet urbain défini dans le cadre de l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier).
2. Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la maintenance des établissements et qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement aux bâtiments d'activité.
3. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

ARTICLE UYg 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
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 et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
3. D'une manière générale, l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
6. Les accès directs sur la RD 786 sont interdits. Ils s'effectueront selon le document graphique joint au présent règlement (annexe « projets urbains »).

ARTICLE UYg 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré –traitement dans les installations privées. Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard, ...), lorsque les conditions le permettent
- et,

- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

ARTICLE UYg 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UYg 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indications spéciales portées au plan et précisées au présent chapitre, les constructions devront être implantées à 5m au moins en retrait de l'alignement des voies ou places existantes.
2. Le recul est fixé sur la déviation de la RD 786 conformément au projet urbain établi sur ce secteur.
3. Ce recul par rapport à la RD 786 ne s'applique pas :
 - a. aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - b. aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - c. aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UYg 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions suivantes : les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à la sablière ou à l'acrotère avec un minimum de 5 m.
2. **Des dispositions différentes pourront être admises :**
 - a. pour l'extension des constructions existantes ne respectant la distance minimale de retrait et à la condition que l'extension n'ait pas pour effet de réduire à distance de recul de la construction existante ;
 - b. pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UYg 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës dont les façades comportent des baies doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre

bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 7 m pour les bureaux.

2. Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieure à 5 m pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UYg 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UYg 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale à la sablière ou à l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel est fixée à 10 m pour les constructions implantées en seconde ligne par rapport à la RD 786. Pour les lots situés en bordure de cet axe, ainsi que pour les lots situés en bordure de la voie SNCF, la hauteur est limitée à 7 m à la sablière ou à l'acrotère.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et poste de transformation EDF, à l'exclusion de tout dispositif ou support publicitaire, pré-enseigne et enseigne.

ARTICLE UYg 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

1. Implantation :
-

- l'implantation des constructions sera soit parallèle soit perpendiculaire à la voie principale qui les dessert et /ou aux limites parcellaires ;
- le choix de l'une au l'autre des dispositions précédentes pourra être imposé afin de s'adapter au mieux à la pente du terrain naturel ;
- lorsqu'une adaptation des constructions à la pente du terrain naturel est nécessaire, la mise à niveau du terrain se fera préférentiellement par déblai du terrain naturel ;
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel ;
- les aires de stockage de matériaux seront placées de manière à limiter au maximum leur perception depuis l'espace public.

2. Volumes :

Les volumes des constructions seront simples. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

3. Matériaux de construction :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et cohérent des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleur trop vives est interdite.

4. Constructions annexes :

Les constructions annexes devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

5. Clôtures et végétation :

Un seul type de clôture est admis : grille ou grillage de teinte verte sur poteaux métalliques verts. Le doublage hormis par des végétaux de ce type de clôture est interdits.

Les essences de végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe au règlement).

Sont interdites les haies constituées d'alignements continue de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

ARTICLE UYg 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi qu'en dehors des marges de recul prévues au projet urbain par rapport à l'axe de la RD 786.

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

2. Le traitement du sol devra être perméable, empierré et sablé. Les aires de manœuvre et de stationnement seront de préférence organisées en dehors des marges de recul propres à chaque lot. De même, concernant les lots situés en « seconde ligne », ces aires de stationnement et de manœuvre seront de préférence situées derrière les bâtiments implantés sur rue.

ARTICLE UYg 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
4. La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.
5. Pour les lots situés en bordure de la RD 786, les aires de stockage, les aires d'exposition de toutes sortes, les pré-enseignes, les panneaux et autres signaux publicitaires, **les aires de stationnement et de manœuvre** sont interdits dans les marges de reculs prévues par rapport à cet axe routier.
6. Pour les lots situés en seconde ligne par rapport à l'axe départemental, les aires de stockages sont interdites sur la façade des lots donnant sur rue. Elles se situeront obligatoirement à l'arrière des constructions.
7. Sont interdits, en limite de parcelle, le laurier palme et toutes les espèces de conifères sauf les pins et les ifs.
8. Lorsque les dispositifs de clôture sont constitués de végétaux, la plantation de haies d'essences locales sera imposée (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

ARTICLE UYg 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UYg 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 9 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UYp

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UYp correspond au secteur couvert par le terre-plein de Kerpalud.

La zone UYp est destinée à accueillir les constructions et installations liées à la mer et aux activités portuaires et conchylicoles ainsi que les sites de débarquement des produits.

Il comprend un sous-secteur UYp1 dont les règles relatives à la hauteur des constructions diffèrent du reste de la zone.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
9. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
10. Toute pose d'enseignes est soumise à déclaration préalable (Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE UYp 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions non liées à la mer et à l'activité portuaire.
2. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UYp2.
3. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.

4. Les terrains de camping ou de caravaning.
5. Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
6. Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article UYp 2.
7. L'ouverture de toute carrière.
8. Les chenils et élevages de toute nature.
9. Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
10. Les constructions à usage d'hôtellerie, de restauration, bars et jeux.

ARTICLE UYp 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :

1. Les constructions et installations nouvelles liées à la mer et à l'activité portuaire et conchylicole ainsi que les sites de débarquement des produits.
2. Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la maintenance des établissements et qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement aux bâtiments d'activité.
3. Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, à l'exploitation et à la gestion des réseaux (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) dont la localisation dans la zone est rendue indispensable par des nécessités techniques et sous réserve que soient prises les précautions nécessaires en matière d'hygiène et d'environnement.
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux.
5. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

ARTICLE UYp 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
 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 et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
 3. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
 4. Les voies nouvelles devront être adaptées au trafic des poids lourds.
-

5. Les accès sur les routes départementales doivent être réalisées de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. De manière générale, aucun accès ne pourra être réalisé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte (Cf : Titre 1 : Dispositions générales, chapitre 2, article 2).

ARTICLE UYp 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré –traitement dans les installations privées. Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Des bassins de rétention ou autres dispositifs de stockage pourront éventuellement être imposés, pour tout projet, quelle que soit la surface du terrain.

Les eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau collectif existant qui dispose de moyens de traitement avant rejet, ou devront faire l'objet d'une collecte et d'un traitement spécifique suivant l'importance ou les caractéristiques de l'activité (décantation, déshuilage avant rejet).

4. RESEAUX DIVERS

Les extensions des lignes de télécommunications, de distribution EDF/GDF, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UYp 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UYp 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront être implantées à 5m au moins en retrait de l'alignement des voies ou places existantes.
2. **Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées :**
 - a. pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants ;
 - b. pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UYp 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions suivantes : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au minimum de 5m.
2. L'implantation des constructions en limites séparatives pourra être autorisées dans les cas suivants :
 - a. lorsque la limite séparative en question ne jouxte pas une zone à usage principal d'habitation ;
 - b. sous réserve que des mesures suffisantes et adaptées soient prises pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe-feu).
3. **Des dispositions différentes pourront être admises :**

Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UYp 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës dont les façades comportent des baies doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 7 m pour les bureaux.
2. Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieur à 5 m pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UYp 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UYp 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :
 - 9 m dans le secteur UYp ;
 - 12 m, avec toutefois la possibilité de dépassement, limitant la hauteur totale à 15m, pour répondre exceptionnellement à une nécessité liée à l'activité envisagée et sur présentation d'une notice technique motivant cette nécessité, dans le secteur UYp1.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et poste de transformation EDF, à l'exclusion de tout dispositif ou support publicitaire, pré-enseigne et enseigne.

ARTICLE UYp 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

1. Implantation :

L'implantation des constructions sera soit parallèle soit perpendiculaire à la voie principale qui les dessert et /ou aux limites parcellaires.

2. Volumes :

Les volumes des constructions seront simples. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

3. Matériaux de construction :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et cohérent des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleur trop vives est interdite.

4. Constructions annexes :

Les constructions annexes devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

5. Clôtures et végétation :

Les clôtures seront constituées, s'il y en a, d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ; leur hauteur ne pourra excéder 2 m par rapport au niveau du terrain d'implantation, sauf nécessité particulière liée à l'activité.

Les essences de végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe au règlement).

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continue de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

6. Enseignes :

Les enseignes seront de faibles dimensions en harmonie avec le cadre bâti.

Les enseignes seront réalisées de préférence en lettres séparées.

Les bandeaux pleins pourront éventuellement être autorisés lorsque la construction ne présente pas un intérêt particulier.

Les caissons lumineux, en applique ou en drapeau, sont interdits.

Les enseignes en drapeau ne doivent pas porter atteinte à la perspective des rues. Elles doivent rester de dimensions modestes. Elles seront éclairées indirectement.

Les couleurs fluorescentes ou trop criardes des enseignes sont proscrites.

ARTICLE UYp 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UYp 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
2. Sont interdits, en limite de parcelle, le laurier palme et toutes les espèces de conifères sauf les pins et les ifs.
3. Lorsque les dispositifs de clôture sont constitués de végétaux, la plantation de haies d'essences locales sera imposée (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

ARTICLE UYp 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UYp 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 1AU sont des zones naturelles équipées en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U, selon les conditions particulières prévues par le présent règlement et conformément aux orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Les zones 1AU sont destinées principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Il **existe 5 sous-secteurs** qui font l'objet de prescriptions réglementaires et d'orientations d'aménagement particulières :

- 1 sous-secteur aux alentours de la gare (1AU 3.4) ;
- 1 sous-secteur 1AU, à Plounez (1AU 1.1 et 1.2) ;
- 2 sous-secteurs 1AU, dit de Malabry (1AU 8.1 et 8.2).
- 1 sous-secteur 1AU, dit de Gravelodic (1AU 9.1),
- 1 sous-secteur 1AU, dit de Goudelin (1AU 6.1).

Ces sous-secteurs appartiennent à des environnements différents ; les règles qui y seront applicables après ouverture à l'urbanisation se référeront donc aux règlements de zones U différents. Toutefois, s'ajoutent à ces règles des « conditions particulières » à chacun de ces sous-secteurs dont l'objectif est d'adapter le règlement aux orientations d'aménagement du PADD. Ces conditions particulières prévalent sur les règles générales.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions, installations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre les possibilités techniques ou financières d'urbanisation de la zone dans les conditions définies par le présent règlement et les orientations d'aménagement du PADD.
2. La création d'exploitations agricoles, maraîchères, horticoles et florales.
3. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
5. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
6. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
7. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
8. L'ouverture de toute carrière.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :

1. La réalisation des opérations d'aménagement et de constructions compatibles avec les principes d'aménagement des zones tels qu'ils sont définis :

- Par les articles 1 AU 2 à 14 ci-après, ou le règlement spécifique du secteur
- Par les schémas de principe d'organisation définis aux orientations d'aménagement.
- Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné, mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles. Dans ce cas, les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.

Les opérations devront tenir compte des contraintes de dessertes (voirie et réseaux) qu'impose l'urbanisation ultérieure des zones 1AU et 2AU auxquelles elles sont liées pour des raisons techniques, de topographie ou de voirie.

Les opérations d'aménagement qui auraient pour effet de rendre impossible l'urbanisation ultérieure d'autres zones 1AU ou 2AU sont interdites.

Sous réserve de ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'urbanisation de la zone dans les conditions définies par le présent règlement et les orientations d'aménagement :

1. Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, à l'exploitation et à la gestion des réseaux (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) dont la localisation dans la zone est rendue indispensable par des nécessités techniques et sous réserve que soient prises les précautions nécessaires en matière d'hygiène et d'environnement.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux.
3. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

ARTICLE 1AU 3 à 1AU 14

Les articles applicables aux zones 1AU sont ceux des articles U selon la correspondance suivante :

- 1AU de la Gare (1AU 3.4) : UA
- 1AU de Plounez (1AU 1.1 et 1.2) : UCa
- 1AU de Malabry (1AU 8.1 et 8.2) : UD
- 1AU de Gravelodic (1AU 9.1) : UCa
- 1AU de Goudelin (1AU 6.1) : UB.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUY est une zone actuellement insuffisamment équipée correspondant à la zone d'activité de Penvern.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'à la condition de respecter les dispositions particulières adoptées par le **projet urbain** réalisé au titre de l'application de la loi Barnier, selon les conditions particulières prévues par le présent règlement. Le projet urbain est annexé au PLU.

La zone 1AUY est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions, installations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre les possibilités techniques ou financières d'urbanisation de la zone dans les conditions définies par le présent règlement et le projet urbain de Penvern

2. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article 1AUY 2.
3. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
4. Les terrains de camping ou de caravaning.
5. Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
6. Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article UY 2.
7. L'ouverture de toute carrière.

ARTICLE 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager et d'être compatibles avec les principes d'aménagement de la zone tels qu'ils sont définis :

- Par les articles 1 AUY 2 à 14 ci-après ;
- Par les schémas de principe d'organisation définis au P.A.D.D. et aux documents graphiques du P.L.U. (accès, principe de desserte).

1. Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la maintenance des établissements et qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement aux bâtiments d'activité.
2. La construction et l'extension des établissements soumis à la législation des installations classées dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la sécurité des constructions voisines.
3. Les bâtiments ou installations nécessaires aux services publics dans la mesure où leur installation sur d'autres zones n'est pas possible.
4. Les parcs de stationnements, aires de jeux et de sports, installations d'intérêt général s'ils sont nécessaires au fonctionnement des établissements.
5. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, ...).
6. L'installation de bâtiments provisoires et de caravanes nécessaires au bon fonctionnement des chantiers de construction des bâtiments autorisés, exclusivement pendant la durée du chantier.
7. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Sous réserve de ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'urbanisation de la zone dans les conditions définies par le présent règlement et les orientations d'aménagement du PADD :

8. L'amélioration et l'extension des constructions existantes.
9. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux.

ARTICLE 1AUY 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès direct depuis les voies de desserte internes ouvertes à la circulation.
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 et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
3. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
4. Le nombre d'accès depuis la voie de desserte est limité à trois par parcelles.
5. Les accès directs aux parcelles depuis la RD 786 et la rue Pierre-François Corouge sont interdits.

ARTICLE 1AUY 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

En fonction de la taille des opérations, le renforcement des réseaux sera à la charge de l'aménageur. Les constructions ne pourront être autorisées que lorsque les travaux correspondants seront réalisés. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement individuel avant rejet. Cette disposition concerne notamment les eaux issues d'aires de lavages de véhicules ou de matériels.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard, ...), lorsque les conditions le permettent et,
- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4. RESEAUX DIVERS

Les extensions des lignes de télécommunications, de distribution EDF/GDF, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Implantation par rapport à la RD 786

Afin de valoriser les constructions implantées le long de la RD 786 tout en générant un urbanisme « d'entrée de ville » de qualité, plusieurs marges de recul, générant un épannelage graduel des constructions, ont été définies pour les implantations en bordure de cet axe :

- a. Une marge de recul de 35 m depuis l'axe de la RD 786 est strictement affectée à l'aménagement paysager, à l'exclusion de toute construction ou création de voirie, d'espace d'exposition et toute forme de stationnement.
- b. Une bande non constructible de 8 m de large, définie de 35 à 43 m depuis l'axe de la RD 786, prolonge la zone d'aménagement paysager. L'aménagement d'espaces de voiries et la création d'enclos dont la hauteur est limitée à 3 m sont autorisés dans cette zone.
- c. Une bande de 12 m de large définie de 43 à 55 m depuis l'axe de la RD 786, permet la construction de volumes n'excédant pas 5m de hauteur hors tout par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet avant intervention.
- d. Au-delà de la marge de recul de 55 m depuis l'axe de la RD 786, l'implantation et la volumétrie des constructions est libre, dans le respect :
 - des règles d'implantation définies par les articles 7 et 8 ;

- de la hauteur maximale de 8m hors tout par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet avant intervention.

- 2. Implantation par rapport à la RD 15 et à la voie privée d'accès à la propriété LE GOASTER** Les constructions et toutes installations présentant plus de 1m d'élévation par rapport au niveau du terrain naturel avant intervention (escaliers extérieurs, édicules techniques, abris 2 roues,) doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies
- 3. Implantation par rapport aux voies de desserte internes de la Zone d'Activité de Penvern** Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m minimum par rapport à l'emprise des voies.
- 4. *Des dispositions différentes pourront être admises*** pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1.** L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions suivantes : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au minimum de 5m.
- 2. *Des dispositions différentes pourront être admises*** pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1.** Les constructions non contiguës dont les façades comportent des baies doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 7 m pour les bureaux.
- 2.** Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieur à 5 m pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions (incluant ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures et discontinues) mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel sous l'emprise de la construction ne peut excéder 8 m.
2. Dans la bande définie entre 43 m et 55 m par rapport à l'axe de la RD 786, cette hauteur maximale est ramenée à 5 m, suivant les dispositions prévues à l'article 6.
3. La hauteur maximale des ouvrages techniques ponctuels tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres est fixée à 12 m.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

1. Implantation :

L'implantation des constructions sera soit parallèle soit perpendiculaire à la voie principale qui les dessert et /ou aux limites parcellaires.

2. Volumes :

Les volumes des constructions seront simples. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

3. Matériaux de construction :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et cohérent des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleur trop vives est interdite.

4. Constructions annexes :

Les constructions annexes devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

5. Clôtures et végétation :

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé déroulé à maille soudée d'une hauteur maximale de 2 m.

L'ensemble du dispositif (poteaux et parois grillagées, portails ouvrants ou coulissants, portillons, etc...) sera de couleur Vert / RAL 6029.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les essences de végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe au règlement).

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continue de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

6. Enseignes :

Toute pose d'enseigne est soumise à déclaration préalable (loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).

Les enseignes seront intégrées à la volumétrie générée par le bâtiment.

Elles seront réalisées de préférence en lettres séparées, de manière à laisser apparente la paroi servant de support.

Les bandeaux pleins sont autorisés sur murs enduits qui ne présentent pas de qualité particulière.

Les caissons lumineux sont interdits ; les enseignes pourront en revanche être éclairées indirectement depuis des projecteurs au sol ou en applique sur les parois du bâtiment.

Les couleurs des enseignes devront s'harmoniser avec le caractère architectural de la façade. Les couleurs fluorescentes sont proscrites.

ARTICLE 1AUY 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Les voies de desserte internes à la Zone d'Activité ne seront pas aménagées pour le stationnement des véhicules ; il appartient à chaque Maître d'Ouvrage d'évaluer exactement ses besoins, tant en véhicules légers qu'en camionnettes, moyens porteurs et poids lourds.

En cas de mauvaise évaluation, le Maître d'Ouvrage devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour gérer son stationnement sur sa propre parcelle.

ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
2. Les zones libres de construction et de voirie faisant l'objet d'un traitement paysager ne peuvent représenter une surface inférieure à 20% de la surface parcellaire. Ces surfaces doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement suivant le ration minimum de 1 arbre à hautes tiges pour 50 m² de la surface libre de construction et de voirie définie ci-dessus. Ces végétaux seront essentiellement implantés dans la marge de recul végétalisée définie par rapport à l'axe de la RD 786, ainsi qu'en aménagement des espaces de stationnement. Ces aménagements propres à chaque parcelle compléteront les aménagements généraux définis dans le cadre du projet urbain de la Zone d'Activité de Penvern.
3. Tout mode d'occupation du sol est interdit dans la marge de recul résultant de l'élaboration du projet urbain à l'exception des espaces verts.
4. Sont interdits, en limite de parcelle, le laurier palme et toutes les espèces de conifères sauf les pins et les ifs.
5. Lorsque les dispositifs de clôture sont constitués de végétaux, la plantation de haies d'essences locales sera imposée (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,6 sur la Zone d'activité de Penvern.

ARTICLE 1AUY 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun dépassement de COS ne pourra être autorisé.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU (11-1)

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AU (11-1) est exclusivement destinée à l'implantation des constructions et aux aménagements liés aux activités ostréicoles et à leurs extensions artisanales et commerciales.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme
3. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. Toute pose d'enseignes est soumise à déclaration préalable (Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE 1AU (11-1) 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article 1AU (11-1) 2.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole, sauf ostréicole.
3. Les terrains de camping ou de caravanning.
4. Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
5. Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AU (11-1) 2.
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les chenils et élevages de toute nature.
8. Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.

**ARTICLE 1AU (11-1) 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions et aménagements liés aux activités ostréicoles et à leurs extensions artisanales et commerciales.
2. Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la maintenance des établissements.
3. La construction et l'extension des établissements soumis à la législation des installations classées dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la sécurité des constructions voisines.
4. Les bâtiments ou installations nécessaires aux services publics dans la mesure où leur installation sur d'autres zones n'est pas possible.
5. Les parcs de stationnements, aires de jeux et de sports, installations d'intérêt général s'ils sont nécessaires au fonctionnement des établissements.
6. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, ...).
7. L'installation de bâtiments provisoires et de caravanes nécessaires au bon fonctionnement des chantiers de construction des bâtiments autorisés, exclusivement pendant la durée du chantier.
8. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

ARTICLE 1AU (11-1) 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
 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 et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
 3. D'une manière générale, l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
 4. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
 5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
 6. La création d'un accès depuis le chemin de Kerquestel est interdite
 7. Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. De manière générale, aucun accès ne pourra être réalisé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte (Cf : Titre 1 : Dispositions générales, chapitre 2, article 2).
-

ARTICLE 1AU (11-1) 4 : DESSERT EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré –traitement dans les installations privées. Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard, ...), lorsque les conditions le permettent
et,

- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

ARTICLE 1AU (11-1) 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU (11-1) 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques.
- avec un recul minimum de 3 mètres

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AU (11-1) 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au minimum de 5 m. Lorsqu'il s'agit d'une limite séparative avec une propriété bâtie à destination d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative dont il s'agit doit être au minimum de 20 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AU (11-1) 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës dont les façades comportent des baies doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 7 m pour les bureaux.
2. Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieur à 5 m pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU (11-1) 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AU (11-1) 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions (incluant ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures et discontinues) mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel sous l'emprise de la construction ne peut excéder 9 m.

ARTICLE 1AU (11-1) 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

1. Implantation :

L'implantation des constructions sera soit parallèle soit perpendiculaire à la voie principale qui les dessert et /ou aux limites parcellaires.

Le choix de l'une au l'autre des dispositions précédentes pourra être imposé afin de s'adapter au mieux à la pente du terrain naturel.

Lorsqu'une adaptation des constructions à la pente du terrain naturel est nécessaire, la mise à niveau du terrain se fera préférentiellement par déblai du terrain naturel.

L'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel.

2. Volumes :

Les volumes des constructions seront simples. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle et au relief du terrain.

3. Toitures

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente voisine de 25% (+ ou – 3%). Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires et limités à un seul niveau.

4. Matériaux de construction :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et cohérent des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. L'utilisation de bardages de couleur trop vive est interdite.

5. Constructions annexes :

Les constructions annexes devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

6. Clôtures et végétation :

Il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

La plantation de haies ou de bosquet d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

Les essences de végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe au règlement).

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continue de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

Le bâchage des talus est interdit.

ARTICLE 1AU (11-1) 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE 1AU (11-1) 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

ARTICLE 1AU (11-1) 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUq

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au quartier du Quinic situé dans le centre urbain ancien de PAIMPOL. Cette zone 1AUq est destinée principalement à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (services publics, commerces, bureaux, artisanat) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

L'objectif du règlement est de permettre l'évolution des constructions existantes tout en respectant les qualités essentielles de celles-ci, l'accueil de constructions nouvelles, la pérennisation de cet espace urbain cohérent et de grande qualité sur le plan patrimonial.

Elle prend en compte les particularités du quartier du Quinic et fait référence aux orientations d'aménagement et de programmation prévus pour ce quartier.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
8. Toute pose d'enseignes est soumise à déclaration préalable (Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE 1AUq 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles, maraîchères, horticoles et florales.

2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage.
5. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs.
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
7. L'ouverture de toute carrière.
8. Les chenils et élevages de toute nature.
9. Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.

ARTICLE 1AUq 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions autorisées ne peuvent l'être que sous réserve du respect des prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques Inondations, servitude d'utilité publique, approuvé par arrêté préfectoral le 19 octobre 2011 ainsi que la compatibilité aux orientations d'aménagement de la zone.

Peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural ou paysager :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement et/ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans cette zone, si les travaux conduisent à une amélioration de la situation existante en ce qui concerne leur insertion dans le site, les gênes ou dangers induits par leur fonctionnement.

ARTICLE 1AUq 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
 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 et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.
-

3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUq 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard, ...), lorsque les conditions le permettent et,

- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4. RESEAUX DIVERS

Les extensions, les raccordements particuliers aux réseaux divers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux électriques basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE 1AUq 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUq 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions est obligatoire à l'alignement de l'avenue du 18 Juin ou de l'avenue du Gal de Gaulle.
 2. Le long de la promenade du Quinic : les constructions doivent être implantées à une distance de 2 mètres par rapport à l'alignement de la promenade du Quinic. La construction d'ouvrages techniques (escaliers, rampes, ascenseurs,) est autorisée dans cette bande des 2 mètres.
 3. **Le long de la rue Novice le Maout** (secteur 1AUq (3.3)), les constructions s'implanteront :
 - à l'alignement des voies et des emprises publiquesOu
 - en retrait de l'alignement, avec un recul minimum d'un mètre.
 4. Des dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise et dans les cas suivants :
 - a. lorsque les deux constructions voisines ne sont pas implantées à l'alignement ; dans ce cas, la distance de recul par rapport à l'alignement pourra être imposée aux constructions nouvelles en fonction de l'implantation des constructions voisines ; lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, un dispositif de clôture devra assurer la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur le reste du linéaire sur rue de la parcelle.
 - b. pour des extensions de bâtiments existants non implantés à l'alignement ;
 - c. pour les constructions annexes aux constructions existantes ;
-

- d. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
- e. pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions ;
- f. lorsque la forme des terrains l'impose ou le justifie (parcelle d'angle, jonction entre 2 zones U différentes, PPRI...) ;
- g. pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.

ARTICLE 1AUq 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être conforme avec les dispositions suivantes :

A) Pour le secteur 1AUq (3.2) dit secteur du Quinic les dispositions sont :

1. ***Si la construction se situe dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place***, l'implantation des constructions en limite séparative est obligatoire au moins d'un côté

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 0,90 m.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement et sur une seule limite séparative, un dispositif de clôture devra assurer la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur le reste du linéaire sur rue de la parcelle.

2. ***Si elle ne se situe pas dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place :***

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport à ces limites.

B) Pour le secteur 1AUq (3.3) dit le secteur de Novice Le Maout les dispositions sont :

1. **Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait.**

Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles devront respecter un retrait minimal de 0.90m par rapport à la limite séparative.

Il pourra être demandé, selon les contraintes du site et des servitudes d'utilité publique qui s'y appliquent, telles que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, un dispositif de clôture pour assurer la continuité de la lisibilité de la limite entre l'espace public et l'espace privé à l'alignement de la voie sur le reste du linéaire sur rue de la parcelle.

Note : *Il convient pour ce secteur de se reporter à l'OAP pour apprécier le sens du projet d'aménagement souhaité par la collectivité (projet de renouvellement urbain).*

C) Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- a. pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un « évènement urbain » ;
- b. pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général ;

- c. lorsque la forme des terrains l'impose ou le justifie (parcelle d'angle, jonction entre 2 zones U différentes, PPRI...).
- d. en cas d'institution d'une servitude de « cour commune » il pourra être dérogé à l'ensemble des règles d'implantations précédemment énoncé au présent article. L'implantation des constructions nouvelles devra toutefois prendre en compte le bâti existant et en l'absence de règle fixée à l'article 1AUq8, le projet d'implantation des constructions nouvelles veillera à ne pas compromettre la sécurité (propagation d'incendies,) et la salubrité (ensoleillement, ...) de l'ensemble bâti (existant et projet)

ARTICLE 1AUq 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AUq 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUq 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le niveau des constructions nouvelles devra respecter les côtes de références du PPRI.

1- Pour la zone 1AUq (avenue du général de Gaulle et rue du 18 juin)

1.a) Hauteur maximale absolue :

En zone 1AUq, la hauteur maximale absolue autorisée est de 15 mètres pour les constructions situées à l'alignement de l'avenue du Gal de Gaulle ou de la rue du 18 Juin.

1.b) Si la construction se situe dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place :

Les constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines afin de constituer avec elles un ensemble cohérent et harmonieux, sans excéder la hauteur maximale absolue.

1.c) Si elle ne se situe pas dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place :

- i. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 4,50 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la propriété, sans excéder les hauteurs maximales absolues indiquées en (1.a).
- ii. La hauteur maximale ainsi définie en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.

Dans ce cas, la hauteur maximale sera limitée à celle de l'héberge de la construction voisine située en limite séparative.

1.d) Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- i. pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
- ii. pour des ouvrages d'intérêt général.
- iii. Pour les constructions implantées dans une zone couverte par le PPRI.

2- Pour le secteur 1AUq (3.2), dit secteur du Quinic :

2.a) Hauteur maximale absolue :

En secteur 1AUq (3.2), la hauteur maximale absolue autorisée est de 12,50 mètres pour les constructions implantées le long des autres voies ouvertes à la circulation publique (circulation automobile ou piétonne).

2.b) Si la construction se situe dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place :

Les constructions nouvelles devront tenir compte de la hauteur des constructions voisines afin de constituer avec elles un ensemble cohérent et harmonieux, sans excéder la hauteur maximale absolue.

2.c) Si elle ne se situe pas dans une bande de 15 m à compter de l'alignement d'une voie circulaire ou non ou d'une place :

- i. Les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 4,50 m en limites séparatives ou de fond de parcelles, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur de la propriété, sans excéder les hauteurs maximales absolues indiquées en (2.a.)
- ii. La hauteur maximale ainsi définie en limites séparatives pourra être dépassée dans le cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure implantée en limite séparative sur le fond voisin ou afin de permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume. Dans ce cas, la hauteur maximale sera limitée à celle de l'héberge de la construction voisine située en limite séparative.

2.d) Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- i. pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
- ii. pour des ouvrages d'intérêt général.
- iii. Pour les constructions implantées dans une zone couverte par le PPRI.

3- Pour le secteur 1AUq (3.3), dit secteur Le Novice le Maout

3.a) Hauteur maximale absolue :

En secteur 1AUq (3.3), la hauteur maximale absolue autorisée est de 13,50 mètres au faitage et 9,50 mètres à l'égout de toit ou 11,50 mètres à l'acrotère (pour assurer une bonne intégration des

éléments techniques en toiture) pour les constructions implantées le long des autres voies ouvertes à la circulation publique (circulation automobile ou piétonne).

3.b) Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- i. pour des immeubles existants dépassant la hauteur maximale à condition que les transformations ne conduisent pas à dépasser la hauteur existante ;
- ii. pour des ouvrages d'intérêt général.
- iii. Pour les constructions implantées dans une zone couverte par le PPRI.

Note : on entend ici par « autres voies ouvertes à la circulation publique (circulation automobile ou piétonne) » les voies qui ne sont ni l'avenue du Général de Gaulle, ni la rue du 18 juin.

ARTICLE 1AUq 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concerné par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 11 ci-après s'appliquent.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;
- au chapitre E : des commerces, des enseignes, des antennes.

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

A LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : RESTAURATION, MODIFICATION, EXTENSION

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments d'intérêt patrimonial doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes, quel qu'elles soient, pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine sauf impossibilité technique majeure.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres. Il est déconseillé de rendre apparentes les maçonneries de pierre qui ont été prévues dès l'origine pour être enduites. Selon l'intérêt architectural de l'immeuble cette disposition pourra être interdite.

Les joints des maçonneries de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, finition brossée. Les joints ciment sont interdits sur les maçonneries anciennes.

2. Ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine des bâtiments d'intérêt patrimonial.

La localisation et les dimensions des ouvertures créées ou modifiées devront tenir compte de la composition initiale des constructions existantes afin de s'y intégrer de manière harmonieuse.

3. Menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des dispositions différentes pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Les dispositifs traditionnels d'occultation des baies seront conservés ou remplacés à l'identique. Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Toitures :

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine (ardoise, zinc, tuiles,). Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un

bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

5. Ouvrages en toiture :

Les lucarnes et les souches de cheminée seront conservées et restaurées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial. Les ouvrages en toiture en création ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de plus grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture sous réserve d'une parfaite intégration.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

6. Ferronnerie, zinguerie, garde-corps :

Les ouvrages anciens et d'intérêt patrimonial seront conservés et restaurés.

Les ouvrages de zinguerie devront être positionnés de manière à ne pas masquer les éléments intéressants de la façade.

Lorsque la création de garde-corps est indispensable, ceux-ci devront s'intégrer (profil, matériaux, couleur) de la manière la plus discrète possible en façade sur rue.

7. Extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du centre ancien de PAIMPOL.

1. Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

2. Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.
3. Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant moderne et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, modernes ou traditionnelles, les règles exposées au 1 ou au 2 ci-dessus.

Quel que soit le projet architectural une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

La hauteur d'implantation des constructions nouvelles devra être cohérente avec celle des constructions voisines.

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

Dans le cas de construction de maisons individuelles, les toitures seront à deux pentes égales avec une pente comprise entre 40 et 50°.

L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles traditionnels existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4. Matériaux – Aspect :

Les toitures seront de préférence : en ardoises naturelles.

Les murs-pignons bardés d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits. Les souches de cheminées en pignon seront maçonnées et localisées dans le prolongement et l'axe des murs-pignons.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser 20cm.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

C LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les constructions annexes telles que garages, remise, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes, lorsqu'ils sont intégrés à la clôture sur rue devront s'harmoniser avec elle et avec la construction principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportion des volumes et des ouvertures.

Les toitures seront à deux pentes égales et symétriques. Selon la dimension de la construction, elles pourront être couvertes par une toiture à une pente. Elles seront couvertes en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu et si la topographie ou les clôtures existantes le permettent.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

D LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES

Sauf dans le cas où elles sont remplacées par une construction nouvelle implantée à l'alignement, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture. Les ouvertures nouvelles seront fermées par un dispositif de bois ou de métal plein ou par une ferronnerie. Les joints seront traités conformément aux prescriptions énoncées au chapitre A, alinéa 1.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité constituées d'un mur bahut, surmonté d'une grille seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve d'être réalisés de manière cohérente avec la facture et la composition de la clôture initiale. Les joints des parties maçonnées seront traités conformément aux prescriptions énoncées au chapitre A, alinéa 1.

Les clôtures nouvelles devront s'inspirer des caractéristiques existantes dans la zone :

- les clôtures, le long du Quinic, seront constituées de murets en pierre ou gabions en limite du domaine public côté Quinic, hauteur 0.70m, largeur 0.40m pour assurer une qualité de traitement. Avec exutoires pour ne pas faire obstacle à l'eau de ruissellement.
- Les autres clôtures seront en bois naturel, de hauteur maximum 1,60m.
- Les murets et clôtures sont parfois interrompus par des accès ponctuels généralement fermés par des dispositifs simples qui assurent une clôture visuelle entre la rue et la parcelle privée. Des prescriptions particulières pourront être imposées aux clôtures nouvelles de manière à garantir la préservation de l'ambiance du centre ancien de PAIMPOL (hauteur, matériaux, modénature,). Sont interdites sur rue, les clôtures construites en plaques de béton, en briques d'aggloméré de

ciment non enduites, les matériaux plastiques, les dispositifs préfabriqués en bois, les clôtures en grillage, les matériaux de fortune, les haies végétales.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

E COMMERCES, ENSEIGNES, ANTENNES

La condamnation des accès existants et indépendants à l'étage est interdite à l'occasion d'un aménagement commercial du rez-de-chaussée.

Les enseignes ne devront pas dépasser en longueur l'emprise totale des baies du rez-de-chaussée et en hauteur, l'allège des baies du premier étage.

Les enseignes seront réalisées de préférence en lettres séparées de manière à laisser sa lisibilité à la maçonnerie de la façade.

Les bandeaux pleins pourront éventuellement être autorisés lorsque la construction ne présente pas un intérêt particulier. Ils ne devront pas masquer les éléments structurants et de qualité de la façade (linteaux, arcs, pierres d'encadrement des baies, éléments de décor...).

Les caissons lumineux, en applique ou en drapeau, sont interdits.

Les enseignes en drapeau ne doivent pas porter atteinte à la perspective des rues. Elles doivent rester de dimensions modestes. Elles seront éclairées indirectement.

Les couleurs fluorescentes ou trop criardes des enseignes sont proscrites.

Les antennes de toute nature devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

ARTICLE 1AUq 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les emplacements de stationnement nécessaires aux constructions et/ou aux installations peuvent être implantés, en tout ou partie :

- sur le terrain d'assiette du projet,
- sur un autre terrain, situé dans l'environnement immédiat.

Les règles édictées dans le présent article sont différenciées en fonction de la destination des constructions et/ou des installations.

Ainsi, il doit être prévu au moins :

1. pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement.
2. Pour les constructions relevant d'un usage autre que l'habitation :

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

Si une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

ARTICLE 1AUq 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

4. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
5. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
6. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
7. Les zones de stationnement groupées devront intégrer une végétalisation avec plantations d'arbres.

ARTICLE 1AUq 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUq 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU ET 2AUY

CARACTERE DOMINANT DES ZONES

Les zones 2AU ont pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elles comprennent les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités existantes y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Les zones 2AU sont destinées principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ces secteurs d'habitat.

La zone 2AU_p est une zone à mettre en œuvre l'extension du port de de Paimpol.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques susceptibles de rendre impossible ou plus onéreux l'opération d'aménagement d'ensemble de l'extension du port.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U, selon les conditions particulières prévues par le présent règlement et conformément aux orientations d'aménagement.

La zone 2AU_p est destinée principalement à accueillir les constructions et ouvrages liées au fonctionnement du port, à son animation et à l'accueil touristique.

La zone 2AU indicée 11 (secteur de Boulgueff) est exclusivement destinée à l'implantation de constructions et les aménagements liée aux activités ostréicoles et à leurs extensions artisanales et commerciales.

Les zones 2AUY correspondent à des zones d'accueil des activités économiques. Elles sont destinées à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
-

2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 2AU 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation des sols autres que ceux visés à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sous réserve de ne pas compromettre les possibilités d'urbanisation ultérieure de la zone :

1. Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, à l'exploitation et à la gestion des réseaux (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) dont la localisation dans la zone est rendue indispensable par des nécessités techniques et sous réserve que soient prises les précautions nécessaires en matière d'hygiène et d'environnement.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans la zone 2AU indiquée 3.5 (zone de conditionnement légumière) ainsi que dans la zone 2AUp sont autorisées en outre :

4. Les constructions et ouvrages nécessaires à l'extension des activités existantes.

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 15

Avant ouverture à l'urbanisation, la zone 2AU indiquée 3.5 (zone de conditionnement légumière) est réglementée selon les règles édictées par les articles 3 à 15 de la zone UY.

Avant ouverture à l'urbanisation, la zone 2AUp est réglementée selon les règles édictées par les articles 3 à 15 de la zone UA, à l'exception des règles de hauteur (article UA 10) : en aucun cas, la hauteur des constructions nouvelles ou les extensions aux constructions existantes ne devra dépasser la hauteur de ces dernières.

Après procédure d'ouverture à l'urbanisation et sous réserve de dispositions spécifiques, les zones 2AUY seront réglementées selon les règles édictées par les articles 3 à 15 des zones UY.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU devront respecter les indications portées au cahier des orientations d'aménagement qui précisent, en outre, pour certaines d'entre elles, le règlement de référence dont il conviendra de s'inspirer (UA, UAq, UB, UBa, UV). Celles-ci sont ici rappelées :

AU indicées 1 et 10 : règlement de référence UV ;

AU indicées 2 ; 5 ; 6 ; 9 ; 12 : règlement de référence UB ;

AU indicées 3 et 4 : règlement de référence UA et UAq ;

AU indicées 7 : règlement de référence UBa.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

* * * *

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones A sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R.123.7 du Code de l'Urbanisme).

Elle comprend un sous-secteur Ai qui regroupe les secteurs inconstructibles à proximité immédiate des secteurs urbains ou à urbaniser.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles R 442.2 du Code de l'Urbanisme et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les constructions existantes sont soumises au permis de démolir (article R 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres, dans les espaces boisés classés, sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

8. Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée et motivée conformément aux dispositions de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.
9. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions ou installations non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou florale.
2. Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
3. Les rénovations, reconstructions, changements de destination ou extensions des constructions non liées à l'exploitation agricole sauf celles citées à l'article 2.
4. **Dans le sous-secteur Ai**, toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

1. les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...);
2. la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux.

Sous réserve des conditions particulières précisées ci-dessous :

3. les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations du fait de leur nature et de leur importance, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant ;
4. les installations agricoles nouvelles relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées ainsi que les exploitations horticoles, maraîchères ... ;
5. les extensions des bâtiments agricoles relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées ainsi que les exploitations horticoles, maraîchères ... ;
6. en cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé dans le respect des exigences prévues au titre de la Loi Littorale ;
7. les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du Code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire...). Les extensions des constructions existantes ou les constructions nouvelles abritant des activités doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100m avec les bâtiments et installations

agricoles soumis à distance d'implantation (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation agricoles.

8. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Les occupations ou utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
2. Les accès sur les routes départementales doivent être réalisées de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. De manière générale, aucun accès ne pourra être réalisé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte (Cf : Titre 1 : Dispositions générales, chapitre 2, article 2).

ARTICLE A 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré –traitement dans les installations privées. Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard,), lorsque les conditions le permettent
et,
- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à 75m au moins de l'axe des routes départementales n°786, 789 et 7.
 2. Les dispositions énoncées au 1. ci-dessus ne s'appliquent pas pour :
 - a. les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - b. les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - c. les bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à 25m au moins de l'axe des RD 786, 789 et 7 ;
 - d. les réseaux d'intérêt public ;
 - e. l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
-

- Les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans une bande de 35m comptée à partir de l'axe de la voie, à une nouvelle réduction de la marge de recul de la construction existante.
 - En tout état de cause, les changements d'affectation des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés.
- 3.** Les constructions doivent être implantées à 15m au moins de l'axe des autres routes départementales et des voies ouvertes à la circulation, à l'exception des serres qui peuvent être implantées à 5m au moins de la limite du domaine public.
- 4.** Des dispositions différentes à celles énoncées au **3.** ci-dessus pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :
- a. pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
 - b. pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisines et de l'importance de la voie ;
 - c. pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
 - d. pour les supports de lignes électriques à haute tension.

Dans tous les cas, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1.** A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3m.
 - 2.** Toutefois, cette distance peut être supprimée pour permettre l'extension, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement.
 - 3.** A titre exceptionnel, l'implantation des constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative et dans la marge de recul, s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux ou de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.
 - 4.** Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - 5.** En tout état de cause les dispositions différentes indiquées en **2**, **3** et **4** ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
-

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m pour les constructions à usage d'activité et 9 m pour les constructions à usage d'habitation.
2. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et poste de transformation EDF.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 11 ci-après s'appliquent.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;
- au chapitre E : des bâtiments agricoles.

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

A LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : RESTAURATION, MODIFICATION, EXTENSION

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments d'intérêt patrimonial doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes, quel qu'elles soient, pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine sauf impossibilité technique majeure.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres. Il est déconseillé de rendre apparentes les maçonneries de pierre qui ont été prévues dès l'origine pour être enduites. Selon l'intérêt architectural de l'immeuble cette disposition pourra être interdite.

Les joints des maçonneries de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, finition brossée. Les joints ciment sont interdits sur les maçonneries anciennes.

2. Ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine des bâtiments d'intérêt patrimonial.

La localisation et les dimensions des ouvertures créées ou modifiées devront tenir compte de la composition initiale des constructions existantes afin de s'y intégrer de manière harmonieuse.

3. Menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des dispositions différentes pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Les dispositifs traditionnels d'occultation des baies seront conservés ou remplacés à l'identique. Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Toitures :

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine (ardoise, zinc, tuiles,). Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

5. Ouvrages en toiture :

Les lucarnes et les souches de cheminée seront conservées et restaurées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Les ouvrages en toiture en création ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de plus grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture sous réserve d'une parfaite intégration.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

6. Ferronnerie, zinguerie, garde-corps :

Les ouvrages anciens et d'intérêt patrimonial seront conservés et restaurés.

Les ouvrages de zinguerie devront être positionnés de manière à ne pas masquer les éléments intéressants de la façade.

Lorsque la création de garde-corps est indispensable, ceux-ci devront s'intégrer (profil, matériaux, couleur) de la manière la plus discrète possible en façade sur rue.

7. Extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle locale.

1. Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

2. Il peut s'agir d'une architecture traditionnelle qui s'inscrit avec discrétion en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

3. Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement alliant moderne et traditionnel, dans des volumes différents ou selon des caractéristiques distinctes, et qui devra respecter, dans chacune de ses composantes, modernes ou traditionnelles, les règles exposées au 1 ou au 2 ci-dessus.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux ou encore du niveau de la voie publique au droit du terrain).

2. Volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes

principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle.

La largeur des pignons des maisons individuelles ne devra pas dépasser 8,5 m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche comprise entre 40 et 50°. L'aménagement de 2 niveaux habités en toiture est interdit.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

4. Matériaux – Aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits. Les souches de cheminées en pignon seront maçonnées et localisées dans le prolongement et l'axe des murs-pignons.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser 20cm.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

C LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les constructions annexes telles que garages, remise, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes, lorsqu'ils sont intégrés à la clôture sur rue devront s'harmoniser avec elle et avec la construction principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportion des volumes et des ouvertures.

Les toitures seront à deux pentes égales et symétriques. Selon la dimension de la construction, elles pourront être couvertes par une toiture à une pente. Elles seront couvertes en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu et si la topographie ou les clôtures existantes le permettent.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

D LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve d'être réalisés de manière cohérente avec la facture et la composition de la clôture initiale.

Les joints des parties maçonnées seront traités conformément aux prescriptions énoncées au chapitre A, alinéa 1.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences de végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe au règlement).

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continue de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

E **LES BATIMENTS AGRICOLES**

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc..., devront respecter les dispositions suivantes :

- l'implantation en ligne de crête est interdite
- l'implantation au plus près du centre de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique avérée ou dans le cas de la création d'un nouveau site de production.
- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée.
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel.
- la plantation de haies ou de bosquet d'arbres d'essences locales pourra être imposées afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.
- l'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleur trop vives est interdite.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 13 ci-après s'appliquent.

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
4. Sont interdits, en limite de parcelle, le laurier palme et toutes les espèces de conifères sauf les pins et les iffs.
5. Lorsque les dispositifs de clôture sont constitués de végétaux, la plantation de haies d'essences locales sera imposée (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
6. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se situent en limites séparatives ou en bordure de voies ; seuls peuvent être autorisés les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et/ou à l'élargissement nécessaire de la voie pour des motifs de sécurité.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones N sont les secteurs « naturels et forestiers » de la Commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (Article R128-8 partie I).

Ont par ailleurs été classé en zone N, l'ensemble des propriétés situées en zone rurale et habitées par des non-agriculteurs afin qu'il y soit possible de valoriser le patrimoine, d'adapter le bâti ancien aux besoins d'aujourd'hui ou encore d'améliorer la qualité du bâti existant.

Dans tous les cas, les autorisations d'occupation des sols autorisées à l'article N2 ci-après devront assurer la préservation de l'activité agricole.

Elle comprend cinq sous-secteurs :

- Un sous-secteur NI correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme et de ses décrets d'application ;
- Un sous-secteur Na, correspondant aux parties de propriétés exclues des secteurs NI ;
- Un sous-secteur Nm, réservé aux activités liées à la mer ;
- Un sous-secteur Nc, réservé à l'implantation d'équipements de loisirs ou d'installations à caractère touristique ;
- Un sous-secteur Nct, réservé à l'implantation d'équipements à vocation touristique sur le site e l'ancienne EMA.

RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
-

2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles R 442.2 du Code de l'Urbanisme et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les constructions existantes sont soumises au permis de démolir (article R 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
5. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres, dans les espaces boisés classés, sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
8. Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée et motivée conformément aux dispositions de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.
9. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Dans les secteurs de la zone N identifiés au plan comme zones humides sont strictement interdites toutes occupations ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique, biologique des zones humides notamment les constructions, les remblais, les déblais, les drainages, etc...
2. Les constructions, installations et occupations du sol de toute nature, soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

1. les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
 2. la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux :
-

3. les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages autorisés.

Dans les secteurs N, Nm, Nc, sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et le développement des activités agricoles existantes dans la zone ou à proximité ainsi que des conditions particulières précisées ci-dessous :

1. les constructions et installations liées à la gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public dans les zones naturelles (aires de stationnement, aménagement de chemins pédestres,).
2. la restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes sans changement de destination.
3. La restauration, l'aménagement et l'extension avec changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle dont reste l'essentiel des murs porteurs et dont la qualité architecturale, patrimoniale ou historique justifie la préservation.

4. Les extensions des constructions existantes autorisées au titre des alinéas 5 et 6 précédents seront acceptées dans les conditions suivantes : jusqu'à 200 m² de SURFACE DE PLANCHER totale après extension pour les constructions existantes dont la SURFACE DE PLANCHER est comprise entre 2 et 180 m² et jusqu'à 20 m² supplémentaires par rapport à la SURFACE DE PLANCHER existante pour les constructions supérieures à 180 m².

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions aux constructions existantes doivent être conçues de manière à ne pas réduire les règles de distances applicables par rapport aux bâtiments agricoles situés à proximité et relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

5. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes à proximité de la construction principale avec un maximum de 50 m² d'EMPRISE AU SOL en un seul niveau. Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les constructions annexes aux habitations existantes doivent être conçues de manière à ne pas réduire les règles de distances applicables par rapport aux bâtiments agricoles situés à proximité et relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.
6. Les extensions des constructions d'activité existantes et sans changement de destination à usage d'habitation dans la limite de 30% la SURFACE DE PLANCHER existante.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions aux constructions existantes doivent être conçues de manière à ne pas réduire les règles de distances applicables par rapport aux bâtiments agricoles situés à proximité et relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

7. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu dans la limite de 20 m² sous réserve que la présence d'animaux ne nuisent en rien à la tranquillité et à la salubrité du voisinage.

8. Les piscines à proximité immédiate des habitations.
9. Les constructions saisonnières soumises au régime des articles L432-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ces constructions sont autorisées pour accueillir des activités de services (de type banqueting, organisation de réception,) en complément d'une activité d'hébergement de type chambres d'hôtes, gîtes, ...

Dans les secteurs Nm :

1. Les installations techniques nécessaires aux activités liées à la mer et implantées dans ces secteurs.

Dans le secteur Nct :

Sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et à condition de respecter la qualité et la sensibilité du site :

1. les constructions et installations liées à la gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public dans les zones naturelles (aires de stationnement, aménagement de chemins pédestres,).
2. l'aménagement, la transformation et l'extension limitée des bâtiments existants avec changement de destination à vocation d'accueil touristique et de loisirs et les piscines adaptées aux besoins du site.
3. Les constructions annexes nécessaires au fonctionnement du site.

Dans les secteurs NI :

Peuvent être implantés dans les secteurs NI, après enquête publique, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect extérieur ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation est rendu indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 2. les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 3. la réfection des bâtiments existants et l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité

immédiate de l'eau et liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

4. les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classés au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux 18, 19 et 21 du présent règlement doivent être conçus de telle manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les secteurs Na :

1. la restauration et l'éventuel changement de destination des bâtiments non en ruine sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ou à son amélioration ;

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle dont reste l'essentiel des murs porteurs et dont la qualité architecturale, patrimoniale ou historique justifie la préservation.

2. exceptionnellement, pourront être admises des modifications des volumes du bâti existant dans la mesure où celles-ci ont pour objectif l'amélioration de l'aspect extérieur de celui-ci.

3. une extension des habitations existantes au-delà de la bande des 100m sous réserve que celle-ci soit réalisée en continuité du bâti existant et qu'elle présente une superficie maximale de 25 m² de SURFACE DE PLANCHER par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Les occupations ou utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile

2. Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. De manière générale, aucun accès ne pourra être réalisé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte (Cf : Titre 1 : Dispositions générales, chapitre 2, article 2).

ARTICLE N 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées. Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales générés par le projet à l'exutoire (réseau ou milieu naturel, à l'exception des rejets directs en mer) sont soumis à une règle de débit limité. Ainsi, Le débit de fuite du raccordement est limité à 3 l/s/ha d'unité foncière. Toutefois, lorsque le projet génère un résultat de débit de fuite inférieur à 0.5l/s, il sera accepté un débit de fuite (du raccordement) forfaitairement fixé à 0.5l/s.

Le calcul se fera sur la base d'une pluie décennale ; seules les surfaces actives générées par le projet et raccordées à l'exutoire seront prises en compte dans le dimensionnement.

Les ouvrages seront protégés par une surverse et seront inspectables ou visitables.

La gestion des eaux pluviales peut ainsi être assurée :

- de préférence par un dispositif d'infiltration (noue, puisard, ...), lorsque les conditions le permettent et,
- le cas échéant par un dispositif de rétention (ex : cuve de stockage, bassin, toiture stockante...), accompagné éventuellement par un dispositif d'infiltration.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1.** Les constructions doivent être implantées à 75m au moins de l'axe des routes départementales n°786, 789 et 7.
- 2.** Les dispositions énoncées au **1.** ci-dessus ne s'appliquent pas pour :
 - a. les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - b. les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - c. les bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à 25m au moins de l'axe des RD 786, 789 et 7 ;
 - d. les réseaux d'intérêt public ;
 - e. l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
 - Les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans une bande de 35m comptée à partir de l'axe de la voie, à une nouvelle réduction de la marge de recul de la construction existante.
 - En tout état de cause, les changements d'affectation des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés.
- 3.** Les constructions doivent être implantées à 15m au moins de l'axe des autres routes départementales.
- 4.** Des dispositions différentes à celles énoncées au **3.** ci-dessus pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :
 - a. pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
 - b. pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisines et de l'importance de la voie ;
 - c. pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
 - d. pour les supports de lignes électriques à haute tension.

Dans tous les cas, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

- 5.** Le long des autres voies ouvertes à la circulation, l'implantation des constructions nouvelles doit s'inspirer des modes d'implantation des constructions anciennes des villages et hameaux. L'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques est autorisée.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul par rapport à ces limites.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 0,90 m.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m au faîtage pour les constructions à usage d'activité et 9 m pour les constructions à usage d'habitation.
2. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et poste de transformation EDF.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

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

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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 11 ci-après s'appliquent.

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre C : des clôtures existantes ou nouvelles.
- Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

A LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : RESTAURATION, MODIFICATION, EXTENSION

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments d'intérêt patrimonial doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes, quel qu'elles soient, pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine sauf impossibilité technique majeure.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres. Il est déconseillé de rendre apparentes les maçonneries de pierre qui ont été prévues dès l'origine pour être enduites. Selon l'intérêt architectural de l'immeuble cette disposition pourra être interdite.

Les joints des maçonneries de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, finition brossée. Les joints ciment sont interdits sur les maçonneries anciennes.

2. Ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine des bâtiments d'intérêt patrimonial.

La localisation et les dimensions des ouvertures créées ou modifiées devront tenir compte de la composition initiale des constructions existantes afin de s'y intégrer de manière harmonieuse.

3. Menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des dispositions différentes pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Les dispositifs traditionnels d'occultation des baies seront conservés ou remplacés à l'identique. Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

4. Toitures :

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine (ardoise, zinc, tuiles,). Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

5. Ouvrages en toiture :

Les lucarnes et les souches de cheminée seront conservées et restaurées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial. Les ouvrages en toiture en création ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de plus grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture sous réserve d'une parfaite intégration.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

6. Ferronnerie, zinguerie, garde-corps :

Les ouvrages anciens et d'intérêt patrimonial seront conservés et restaurés.

Les ouvrages de zinguerie devront être positionnés de manière à ne pas masquer les éléments intéressants de la façade.

Lorsque la création de garde-corps est indispensable, ceux-ci devront s'intégrer (profil, matériaux, couleur) de la manière la plus discrète possible en façade sur rue.

7. Extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les constructions annexes telles que garages, remise, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes, lorsqu'ils sont intégrés à la clôture sur rue devront s'harmoniser avec elle et avec la construction principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportion des volumes et des ouvertures.

Les toitures seront à deux pentes égales et symétriques. Selon la dimension de la construction, elles pourront être couvertes par une toiture à une pente. Elles seront couvertes en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu et si la topographie ou les clôtures existantes le permettent.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

C LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve d'être réalisés de manière cohérente avec la facture et la composition de la clôture initiale. Les joints des parties maçonnées seront traités conformément aux prescriptions énoncées au chapitre A, alinéa 1.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences de végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe au règlement).

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continue de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le secteur couvert par l'AVAP fait l'objet de dispositions particulières se substituant à celles du PLU.

Pour les zones concernées par l'AVAP, il convient donc de se référer aux chapitres correspondant du règlement d'AVAP.

Pour les zones non concernées par l'AVAP, les dispositions de l'article 13 ci-après s'appliquent.

1. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au plan de zonage comme « à préserver » ont été identifiées comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage pourront être refusées.
3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
4. Sont interdits, en limite de parcelle, le laurier palme et toutes les espèces de conifères sauf les pins et les iffs.
5. Lorsque les dispositifs de clôture sont constitués de végétaux, la plantation de haies d'essences locales sera imposée (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
6. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se situent en limites séparatives ou en bordure de voies ; seuls peuvent être autorisés les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et/ou à l'élargissement nécessaire de la voie pour des motifs de sécurité.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER



Tous les bois et bosquets, qu'ils soient classés ou non par le P.L.U., sont soumis à la législation forestière en vigueur pour ce qui concerne les défrichements et les coupes et abattages d'arbres.

Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan Local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-24 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

- Les constructions et établissements de toute nature,
- les campings et caravanings,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les affouillements ou exhaussements des sols,
- l'ouverture de toute carrière.

Par ailleurs, ces terrains sont soumis au niveau du Plan Local d'Urbanisme, à un régime spécial défini par les textes susvisés du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont rappelées ci-après.

CHAPITRE 1

RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

Article L. 130-1

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'Occupation du Sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier⁽¹⁾.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-I.) « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-II.).

Sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres Ier et II du Code Forestier⁽²⁾,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963⁽³⁾,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière,

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon
-

les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2.1 à L. 421-2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables,

- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

(1) Cf. articles L. 311-1 – R. 311-1 - R. 311-2 – R. 311-3 – R. 311-4 – R. 311-6 – et R. 311-8 du Code Forestier.

(2) Cf. livre 1 du Code Forestier (partie législative).

(3) Cf. articles L. 222-1 à L. 222-4 et R. 222-7 du Code Forestier.

Article L. 130-2

Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-III.) « L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics » ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'urbanisme approuvé rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins. Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre de l'intérieur et du Ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L. 130-3

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-IV.)

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L. 130-4

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1, celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisation approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1984 (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-V.) « Par le plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962, ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L. 130-5

(Lois n° 75-602 du 10 juillet 1975, art. 6.)

Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1976.

Article L. 130-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre.

CHAPITRE 2

RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

Article R. 130-1

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 1^{er})

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du Code Forestier.
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier.
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1. (5^{ème} alinéa).

Article R. 130-2

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

La demande d'autorisation, établie conformément au modèle national fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme est, ainsi que le dossier qui l'accompagne, présentée en quatre exemplaires par le propriétaire du terrain ou par une personne morale ayant qualité pour bénéficier soit de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique, soit des servitudes prévues à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Cette demande peut concerner un abattage, une coupe ou plusieurs coupes échelonnées, le cas échéant, sur plusieurs années. Elle doit préciser la situation, la nature et la qualité de chaque coupe ou abattage ainsi que l'année de son exécution et les éventuels travaux de plantations que le propriétaire s'engage à exécuter.

Tous les exemplaires de la demande et du dossier sont adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal au Maire de la commune où sont envisagés les coupes ou abattages, ou déposés contre décharge à la mairie.

Les exemplaires de la demande et du dossier font l'objet des transmissions prévues à l'article L. 421-2.3.

Au cas où la demande est présentée par les personnes morales mentionnées au 1^{er} alinéa, l'autorité compétente pour statuer adresse au propriétaire une copie de cette demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le Maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse et superficie du terrain et quotité de chaque coupe et abattage.

Article R. 130-3

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

La demande d'autorisation préalable de déboisement pour l'application de l'article L. 421-6 ainsi que la demande d'autorisation de défrichement adressée au commissaire de la République en application du 4^e alinéa de l'article L. 130-1 valent demande d'autorisation préalable de coupe et d'abattage d'arbres au sein du 5^e alinéa de l'article L. 130-1 :

→ Lorsque le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent pour statuer sur la demande d'autorisation préalable au sens du 5^e alinéa l'article L. 130-1, le commissaire de la République lui adresse dans la semaine qui suit la saisine, copie de la demande d'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus en vue de son instruction.

→ Lorsque le commissaire de la République est compétent pour statuer sur la demande d'autorisation préalable au sens au 5^e alinéa de l'article L. 130-1, l'instruction est engagée simultanément au titre des deux législations.

Article R. 130-4

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

La demande d'autorisation préalable de coupe et d'abattage d'arbres est instruite par l'autorité compétente pour statuer ou le cas échéant, par le service auquel elle a confié l'instruction des demandes.

Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le Maire fait connaître son avis au président de cet établissement. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois de la réception de la demande. Il doit être dûment motivé, s'il est défavorable ou si favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

Lorsque le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, la décision est prise après avis du commissaire de la République. Son avis est réputé donné à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Dans les cas prévus à l'article L. 421-2.2 b) l'absence d'avis conforme du commissaire de la République dans le délai de deux mois à compter de sa saisine vaut avis défavorable.

Lorsque la décision est prise par le commissaire de la République, dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 421-2.1, le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, si la commune a délégué sa compétence à cet établissement, lui fait connaître son avis. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois suivant la réception de la demande. Il doit être dûment motivé, s'il est défavorable ou si favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

DECISIONS

I – Dispositions générales

Article R. 130-5

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

Sous réserve des dispositions de l'article R. 130-1, toute coupe ou abattage d'arbres compris dans un espace boisé classé est subordonné à une autorisation expresse. Si celle-ci n'est pas prononcée dans les quatre mois de la saisine, l'accord est réputé refusé.

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant notamment la technique de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée accompagnée, lorsque la décision est négative ou assortie de prescriptions, d'une demande d'avis de réception postal.

L'autorisation est valable deux ans. Elle peut toutefois, si la coupe ou l'abattage n'ont pu être pratiqués au cours des années pour lesquelles l'autorisation a été donnée, être prolongée d'une année.

Les coupes rases doivent être suivies dans les cinq ans de travaux de reboisement, à défaut de régénération naturelle.

L'autorisation est publiée par voie d'affichage à la Mairie pendant deux mois. Dans les zones urbaines, elle est en outre préalablement portée à la connaissance du public, par apposition de la décision de l'autorité compétente sur un panneau implanté à la limite du terrain boisé concerné et visible d'une voie ouverte au public.

Article R. 130-6

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

En cas d'octroi de l'autorisation, la personne morale mentionnée au 1^{er} alinéa de l'article R. 130-2 ne peut effectuer la coupe ou l'abattage qu'avec le consentement du propriétaire ou à défaut, après qu'elle ait acquis la propriété des terrains concernés ou après la création des servitudes prévues par l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Article R. 130-7

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

Le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-1, la demande d'autorisation de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code Forestier sous réserve des dispositions suivantes :

A) La demande doit être accompagnée d'une étude d'impact établie conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et des textes pris pour son application, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée.

B) La demande est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche, en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et au délégué régional à l'architecture et à l'environnement, en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement. Ces avis sont réputés exprimés à l'expiration d'un délai de deux mois. Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et d'abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

Article R. 130-8

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

L'autorisation préalable au sens du cinquième alinéa de l'article L. 130-1 tient lieu, si elle est délivrée après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, de l'autorisation spéciale à laquelle sont soumis les déboisements dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain en application des articles 70 et 71 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

II – Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan Local d'Urbanisme a été approuvé.

Article R. 130-9

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.) La décision est prise soit :

A) Par le Maire, au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement lorsque cette compétence lui a été déléguée.

B) Dans les conditions prévues au III du présent paragraphe dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2.1.

Article R. 130-10

(Décret n° 84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

L'arrêté par lequel le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale statue sur la demande d'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est complété, avant notification au demandeur, par une mention certifiant que la décision est transmise dans les

conditions prévues à l'article L. 421-2.4 et que, conformément à l'article L. 130-1 (sixième alinéa), elle ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission.

Outre la transmission mentionnée à l'alinéa ci-dessus, copie de la décision est transmise, lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au Maire de la Commune.

TITRE VII : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACESVERTS

N°	Nature et désignation de l'opération	Références cadastrales	Largeur (l) Longueur (L) Surface (S)	Collectivité concernée
1	Elargissement de la rue de Goas Plat localisée au carrefour de Garden Castel Pic	AE 438	S = 35 m ²	Commune
2	Elargissement de la VC 5 entre le centre hospitalier et le carrefour VC5-VC6	ZL 54, 59, 60	L= 145 m. S = 270 m ²	Commune
3	Aménagement du carrefour VC5-VC6 (Malabry-Kerguernest)	ZL 35p, 199p	S = 400 m ²	Commune
4	Aménagement du carrefour RD786/rue Ste Barbe/chemin de Kerguestel	ZH 218, 217, 398, 396, 215, 206, 205	S = 2 300 m ²	CG
5	Chemin piétonnier de la rue du Cdt Le Deut à la rue des Huit patriotes et à la rue de Courcy	AD 195, 196	l = 3m sauf adaptation aux bâtiments L = 100 m. S = 315 m ²	Commune
6	Installations, équipements et réalisation d'accès à la zone de Kerpallud et au secteur d'extension du port	AB 378	S = 7 650 m ²	Commune
7	Elargissement ponctuel rue de Poulgoic (RD 789)	AB 113, 114	S= 55 m ²	Commune
8	Réserve de terrain bordant l'Av. du Gal de Gaulle à usage d'aire de stationnement, de station taxi, de gare routière et d'espaces verts	AE 452, 380	S = 4 100 m ²	Commune
9	Création d'un itinéraire « véhicules lents »	ZK 76, 77, 117, 83 ; ZI 111, 110, 109, 108, 107, 103, 104 ; H 993, 493, 1038, 492, 335, 1042, 125, 126 et 127	l = 9 m. L = 1 250 m.	Commune
10	Création d'un chemin piétonnier au Moulin de Penvern	ZM 23, 108 B 640	l = 3 m. L = 220 m.	Commune
11	Création d'un chemin piétonnier à Boulgueff	ZE 234, 231, 228, 226, 225	l = 3 m. L = 140 m.	Commune
12	Prolongation du chemin piétonnier de Hent Brividig	ZD 11, 13, 126	l = 3 m. L = 190 m.	Commune

N°	Nature et désignation de l'opération	Références cadastrales	Largeur (l) Longueur (L) Surface (S)	Collectivité concernée
13	Création d'un accès rue du pont de Brebis	AW 6	l = 4 m. L = 45 m.	Commune
14	Création d'une voie de liaison entre l'av. du Gal de Gaulle et les zones 2AU(3.5) et 2AU(6.3)	AE 514, 139, 140, AX 35, 34, 54	l = 12 m. L = 200 m.	Commune
15	Création d'un accès entre le chemin de Kerguestel à la VC n°30	ZH 265, 266	l = 4 m. L = 100 m.	Commune
16	Elargissement de la VC n°30	ZH 283, 403, 110, 402	l = 2 m. L = 280 m.	Commune
17	Extension station d'épuration	ZC 37, 38, 963	S = 1875 m ²	Commune
18	Réservation pour travaux de sécurité l'aménagement d'un carrefour à la Croix Barillet	ZR 25, 27, 142	S = 200 m ²	Commune
19	Recalibrage du chemin de Kergroas		l = 10 m. L = 550 m.	Commune
20	Réalisation d'une aire de stationnement au sud des gymnases	AR 57	S = 1 500 m ²	Commune
21	Réalisation d'un accès à l'aire de stationnement à proximité des gymnases	AR 3	l = 8m L = 140 m.	Commune
22	Réalisation d'un accès piétonnier jusqu'à la vallée du Quinic et d'un secteur de stationnement	AE 29, 49, 50, 47	Largeur 3m à partir du Quinic adaptée en fonction des bâtiments existants S = 2 460 m ²	Commune
23	Réservation pour la réalisation d'un bassin de rétention (supprimé suite à la modification du PLU approuvé le 18/12/2014 (DCM 2014/176)	AX 38 partie, 39 partie, 40 partie	S = 4 015 m ²	Commune
23 bis	Réservation pour la réalisation de l'extension de la gendarmerie (supprimé suite à la modification du PLU approuvé le 18/12/2014 (DCM 2014/176)	AX 38 partie	S = 2 150 m ²	CCPG
24	Réservation pour la réalisation d'une zone ostréicole à Boulgueff	ZH 25, 26, 96, 27,28, 31, 392, 393, 47, 388, 39, 40, 41, 42, 43, 257, 258	S = 74 530 m ²	CCPG
24 bis	Réservation pour réalisation d'infrastructures pour activités à la mer à Boulgueff	ZH 244, ZE 214, 215	S = 16 925 m ²	CCPG
25	Réalisation d'un accès pour la desserte d'une	AW 57, 141, 58	S = 280 m ²	Commune

N°	Nature et désignation de l'opération	Références cadastrales	Largeur (l) Longueur (L) Surface (S)	Collectivité concernée
	zone AU en bordure de la vallée du Quinic			
26	Amélioration d'un carrefour le long de la VC n° 7 à Kergiquel	AT 3	S = 45 m ²	Commune
27	Réservation pour la réalisation d'un espace public à vocation sportive et de loisir	ZR 68, 65, 66, 67p AV 24, 25	S = 35 700 m ²	Commune
28	Réservation pour un passage des réseaux vers la station d'épuration	ZC 104, 46 ; B 25	l = 6 m. L = 200 m.	Commune
29	Création d'un passage et d'une passerelle pour piétons entre la rue de la Marne et la promenade du Quinic	AD 870	l = 5 m. L = 22 m.	Commune
30	Réalisation d'une ouverture visuelle depuis la rue de la Marne vers la promenade du Quinic	AD 512, 513	S = 185 m ²	Commune
31	Réalisation d'un accès entre l'avenue du Gal de Gaulle et la rue du Quinic – opération réalisée	AD 757, 813	S = 400 m ²	Commune
32	Prolongement de la rue Novice Le Maout	AD 979	S = 146 m ²	Commune
33	Réservation pour la réalisation de l'Office Intercommunal du Tourisme et l'aménagement de ses abords	AD 442, 1003 en partie	S = 70 m ²	CCPG
34	Réalisation d'une jonction inter-quartiers	ZK 25, 27, 29, 30 en partie	l = 8 m. L = 220 m.	Commune
35	Réalisation d'une voie d'accès entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue du 18 juin et cheminement piéton	AD 472, 471, 703, 705, 707, 709, 711, 732, 1039	Largeur 3m à adapter en fonction des futurs bâtiments S : 952m ²	Commune
36	Réservation pour la réalisation d'un bassin de rétention	AX 144	S : 2373m ²	Commune



ANNEXE N°1

Afin de préserver la vitalité commerciale de son centre-ville, la commune de Paimpol souhaite réorganiser spécialement l'implantation des commerces selon leur secteur d'activité.

L'objectif est ici d'éviter l'évasion des commerces et services de proximité, c'est-à-dire les commerces et services qui offrent à la population, des produits de consommation ou des services d'usage courant (boulangeries, superettes, fleuristes, librairie, etc.), vers les zones commerciales périphériques.

Une organisation spatiale est donc à redéfinir en préférant :

- L'implantation des commerces et services dits « de proximité » en centre-ville (zone UAc)
- L'implantation des grandes surfaces spécialisés (équipement de la maison et du foyer, bricolage, l'équipement automobile, etc.) et des grandes surfaces alimentaires dans les zones commerciales périphériques.

Le tableau ci-dessous vient, en complément du règlement écrit, préciser la volonté de la commune quant aux secteurs d'implantation des commerces selon l'activité qu'ils exercent (Code NAF – nomenclature INSEE).

NAF	Description	UAc	UY
10.71	Fabrication de pain et de pâtisserie fraîche : Boulangeries // Pâtisseries		Déconseillé
46.34	Commerce de gros de boissons		Déconseillé
47.2	Commerce de détail en magasin spécialisé Fruits et légumes // Boucheries charcuteries // Poissonneries // Boulangeries, pâtisseries, confiseries // Cavistes // Bureaux de tabac		Déconseillé
47.42	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé		Déconseillé
47.61	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé		Déconseillé
47.62	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé		Déconseillé
47.73	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé		Déconseillé
47.74	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé		Déconseillé
47.75	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé		Déconseillé
47.77	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé		Déconseillé
47.78A	Commerce de détail d'optique		Déconseillé
47.99B	Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés (distributeurs automatiques)	Déconseillé	
64	Activités des services financiers, hors assurance et caisse de retraite	Déconseillé	
65	Assurances	Déconseillé	

66	Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance	Déconseillé
68.3	Activités immobilières pour compte de tiers	Déconseillé
74.2	Activités photographiques	Déconseillé
79.1	Activités des agences de voyage et voyagistes	Déconseillé
95.23	Fabrication, réparation de chaussures et d'articles en cuir	Déconseillé
95.25	Fabrication, réparation d'articles d'horlogerie et bijouterie	Déconseillé
96.02	Services de coiffure et soins de beauté (instituts beauté)	Déconseillé
96.04	Entretien corporel (instituts de massages, d'amaigrissement, etc.)	Déconseillé
96.09	Autres services personnels (psychologues, tatoueurs, perceurs)	Déconseillé