

Commune de PERROS GUIREC

Lotissement : « LE DOMAINE DES 7 ILES »

Maître de l'ouvrage : SAS VAL D'ERDRE PROMOTION



**AGENCE DE
VANNES-PLESCOP**
Atlanparc – Bâtiment N
1, rue Camille Claudel
CS 60031
56891 PLESCOP CEDEX
Tél : +33 (0)2 97 47 55 66
vannes@quarta.fr

AUTRE AGENCES

RENNES
(St-Jacques-de-la-lande)
RENNES
(Cesson-Sévigné)
DINARD
REDON
BRUZ
MAURE DE BRETAGNE
SAINT BRIEUC
MORLAIX
LANION
LA ROCHE BERNARD
LORIENT
GRAND-CHAMP
MOLAC
GUERANDE
VIGNEUX
NANTES
SAINT NAZAIRE

SCLARL de geometries experts
Au capital de 3 100 000 €
SIRET 349 723 902 00071
R E S R e n n e s
0 3 4 9 7 2 1 9 0 2 8 9 8 2 0 9

E			
D			
C			
B			
A			
Indice	Date	Modifications	Auteur
Réalisé par :	E. MARCHAND	Date de création :	15/06/2017
REGLEMENT		N° DE PIECE	PHASE
		PA 10	PA
DOSSIER N° :	DATE :	EMETTEUR	INDICE
BR20163636L	15 Juin 2017	QUARTA	

PRESENTATION DU LOTISSEMENT – DISPOSITIONS GENERALES

ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au Domaine des 7 Iles, situé au Sud-Ouest du centre-bourg de la commune de PERROS GUIREC, avec un accès par la route de Pleumeur Bodou.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante :
Section AZ, parcelles n°243 et n°311 ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par les services du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires.

- d'une part, à chacun des lots
- d'autre part, aux voies et espaces libres.

MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de «Domaine des 7 Iles». Il est composé de 30 lots libres.

La réunion de lots contigus est interdite.

FORMES ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

La forme des différents lots composant le lotissement doit être conforme au document graphique approuvé.

L'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voiries, espaces verts, végétation existante, allées piétonnes, bassin d'orage) pourront recevoir suivant les besoins des ouvrages et installations d'intérêt collectif lié aux travaux de raccordement des constructions (poste EDF, refoulement EU ou autre).

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Le règlement du nouveau quartier vient en sus du règlement d'urbanisme de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme étant en révision, le présent règlement se rapportera au PLU en vigueur au jour du dépôt de Permis de Construire.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit nouveau quartier.

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

Article 3 : DESSERTE ET VOIRIE

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

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1- Alimentation en eau potable

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

- 2- Assainissement des eaux usées

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

- 3- Assainissement des eaux pluviales

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

- 4- Réseaux divers

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

- 5- Ordures ménagères

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Règle particulière : Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Article 9 : EMPRISE AU SOL

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

Clôtures et murs en limite séparative :

Pour les lots qui bordent le linéaire bocager :

En limite séparative de fond de parcelle, les clôtures devront être de type grillage souple.

En limite séparative latérale, les murs de clôtures devront s'interrompre trois mètres avant le fond de la parcelle. Sur ces trois mètres, la clôture sera de type grillage souple.

Espaces naturels et aires de plantations :

Pour les lots concernés :

- le linéaire bocager à l'Ouest du lotissement sera à conserver et préserver.
- L'usage de bâche verte sur le talus route de Pleumeur Bodou au Sud du lotissement sera interdit.

Essences d'arbustes pour le talus route de Pleumeur Bodou :

Moins de 1m de hauteur :

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F : Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothe caduque	F : Bleue	Été
Deutzia rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F : Rose	Mai-juin

Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F : Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosier nains	F : variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F : Rouge	Juin-septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F : Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirée	F : Blanche	Mai-juin
Spiraea thunbergii	Spirée	F : Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirée	F : Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirée	F : Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirée	F : Rose	Eté

De 1m à 2m de hauteur :

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouiller	Rameaux très rouges	
Deutzia sp.	Deutzia	Rose/Bleue/Blanche	Eté
Hydrangea sp.	Hortensia	Rose/Bleue/Blanche	Printemps/Eté
Kolwizia amabilis	Kolwizia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/Mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	Décembre à mars
Ribes sanguineum	Groseillier à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirée	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirée	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches fruits rouges	Juin
Weigela 'Abel Carriere'	Weigelia	Rose	Mai à juillet
Weigela 'Kosteriana Variegata'	Weigelia	Rose	Mai à juillet

Article 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en Vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

Le stationnement des véhicules devra impérativement se faire en marche arrière pour favoriser la visibilité en sortie de lot.

Article 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Article 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur au jour du dépôt du Permis de Construire.

SURFACE DE PLANCHER

N° de lot	Surface du lot	Surface de plancher par lot
1	411 m ²	200 m ²
2	367 m ²	200 m ²
3	360 m ²	200 m ²
4	369 m ²	200 m ²
5	347 m ²	200 m ²
6	347 m ²	200 m ²
7	719 m ²	200 m ²
8	591 m ²	200 m ²
9	654 m ²	200 m ²
10	597 m ²	200 m ²
11	639 m ²	200 m ²
12	364 m ²	200 m ²
13	351 m ²	200 m ²
14	475 m ²	200 m ²
15	409 m ²	200 m ²
16	403 m ²	200 m ²
17	403 m ²	200 m ²
18	403 m ²	200 m ²
19	403 m ²	200 m ²
20	403 m ²	200 m ²
21	421 m ²	200 m ²
22	356 m ²	200 m ²
23	367 m ²	200 m ²
24	353 m ²	200 m ²
25	381 m ²	200 m ²
26	350 m ²	200 m ²
27	374 m ²	200 m ²
28	353 m ²	200 m ²
29	344 m ²	200 m ²
30	1512 m ²	1000 m ²
Total	13 826 m ²	6800 m ²

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE UC

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

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

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

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres.

En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UC les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, ainsi que :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les constructions ou installations industrielles.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. La création de camping, parc résidentiel de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
8. Les discothèques et bars de nuit.
9. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
10. Les parcs photovoltaïques au sol.
11. **Au sein des « périmètres de centralité renforcée »**, au rez-de-chaussée des immeubles, le changement de destination d'un local commercial en habitation est interdit.

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

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

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, culturels,...),
 - d'artisanat,
 - de commerce, bureaux et services,
 - de stationnement de véhicules.
2. Les annexes séparées de la construction principale d'une superficie maximale de 30 m² d'emprise au sol, dans la limite de 2 annexes séparées par construction principale et les locaux techniques liées aux constructions précitées.
3. La création de sous-sol aux immeubles à condition que cela n'impacte pas la circulation des eaux souterraines.
4. **Sont admis les commerces et les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
5. **Au sein des « périmètres de centralité renforcée »**, dans les cas de création d'un immeuble de logements collectifs, il peut être imposé de créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée.

- 6. Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute nouvelle construction à usage de logement individuel** située sur une unité foncière de plus de 1 500 m², devra consommer une surface maximale de 700 m² de cette unité foncière par logement. Une surface supérieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière,...

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

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

7. Les clôtures.

8. Les aires de jeux, de sports et de stationnement.

9. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

10. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

11. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

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

1. Une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol pour chacune des constructions existantes (habitation existante ou annexe existante).
2. La construction d'annexes liées à une habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. Cette construction devra être accolée soit à la construction principale soit à des annexes existantes, dans la limite de deux annexes et dans la limite de 30 m² de surface de plancher maximum cumulée.
3. Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).
4. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

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

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

Article UC3 - DESSERTE ET VOIRIE

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

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

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

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

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

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

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une mesure compensatoire devra être mise en place pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.

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

Les règles inscrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU doivent être appliquées. Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

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

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

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

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

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

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit suivant un recul compris entre 0 m minimum et 7 m maximum de la limite de l'emprise publique. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, cette règle ne concerne qu'une seule des voies.
 - soit en fond de parcelle. Dans ce cas, le recul par rapport à la limite du fond de parcelle sera de la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 1,90 m et un maximum de 7 m.
3. Toutefois, un recul différent pourra être admis pour que l'implantation nouvelle s'effectue en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes et la topographie du site. Dans ce cas, la construction devra être réalisée suivant le même alignement que les constructions existantes sur la ou les parcelles voisines.
4. Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les extensions des constructions existantes non implantées suivant la règle indiquée au UC5-2. Dans ce cas, l'extension doit être implantée suivant le même alignement que la construction faisant l'objet de l'extension.

Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Soit la construction s'implante sur une limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

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

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

Article UC8 - EMPRISE AU SOL

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

- UC : 70 %
- UCa : 50 %
- UCb : 30 %

Article UC9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	sommet acrotère	faîtage**
UC, UCa et UCb	6,00 m	6,50 m	9,50 m
annexes	2,50 m	3,50 m	4,50 m

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

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

2. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.
3. Les règles de hauteurs maximales définies ci-avant ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable...ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.
4. Les constructions pour équipements sportifs, scolaires, culturels ou culturels accueillant du public devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.
5. Dans les zones UCa et UCb, les éléments architecturaux ponctuels : tourelles, balcons, ... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.

6. Règle particulière :

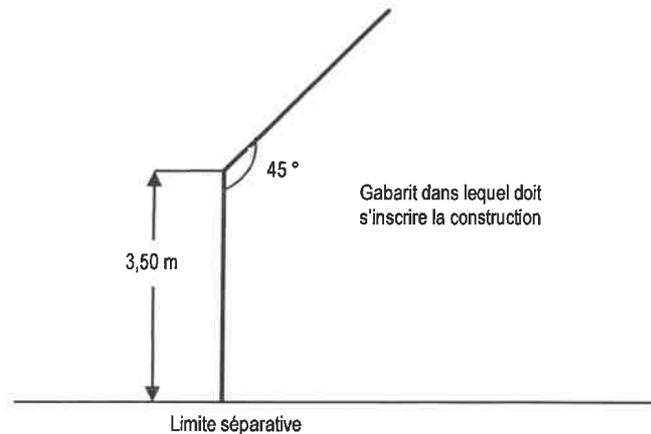
Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës.

Dans ce cas, la hauteur à l'égout et au faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

7. Annexes :

Lorsque les annexes séparées de la construction principale sont implantées sur la limite séparative, elles doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45°.

La hauteur maximale des annexes sera de 4,50 m pour celles présentant des toitures à 2 ou 1 pente et de 3,50 m pour celles présentant des toitures terrasses.



Article UC10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

- a- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.
- b- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
- c- L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.
- d- Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :
 - dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

En conséquence,

2. Volumétries

- a- L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- b- Pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures de façade et de toiture.
- c- Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local (simplicité et hiérarchie des volumes).
Celles d'expression contemporaine répondront à un souci de simplicité et de clarté.
- d- Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

3. Toitures :

A- Corps principal de la construction :

- a- Les toitures des constructions d'expression traditionnelle, devront présenter deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°).
- b- Pour les constructions d'expression contemporaine (constructions neuves ou extension de constructions existantes) et à condition que celles-ci s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel, sont autorisées :
 - les toitures terrasses,
 - les toitures de plus de 2 pentes à condition qu'elles présentent un faîtage.
- c- Les autres types de toitures ne sont pas autorisés, hormis les toitures mono-pentes pour les annexes accolées ou non au corps de la construction principale (voir ci-dessous) et les extensions.

B- Constructions annexes :

Les annexes accolées ou non au corps principal de la construction peuvent présenter :

- des toitures deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°),
- des toitures mono-pentes et des toitures terrasses. Dans ces deux cas et quand l'annexe est accolée à la construction principale, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser la sablière ou l'acrotère de la construction principale.
- tout autre type de toiture est interdit.

C- Matériaux de toiture :

Afin de favoriser une meilleure intégration dans l'environnement naturel et bâti les matériaux suivants ou ceux ayant le même l'aspect seront privilégiés :

Constructions traditionnelles :

- ardoises naturelles,
- tuiles en terre cuite pour les petits volumes.

Constructions contemporaines :

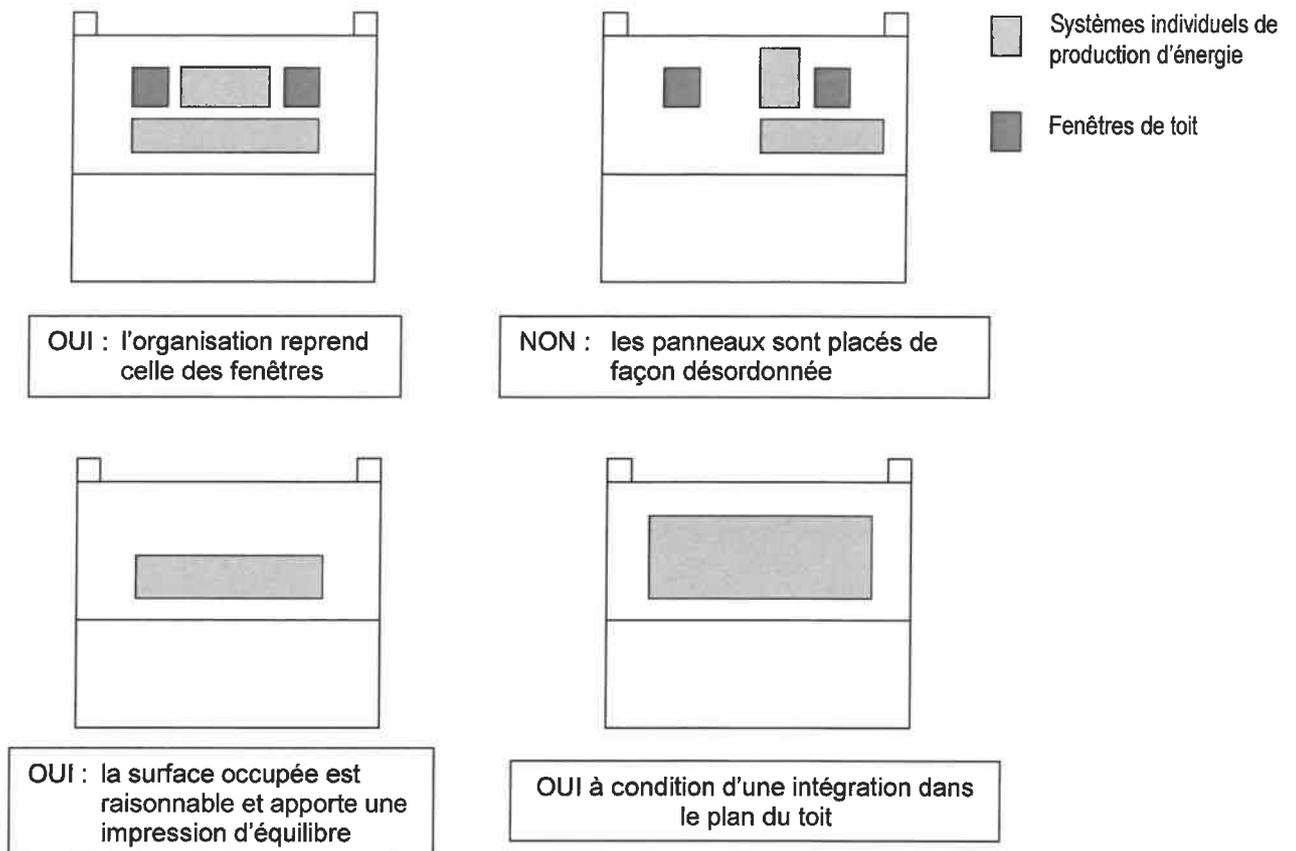
- ardoises naturelles,
- toitures végétalisées,
- métal : acier, zinc, cuivre.

D- Fenêtres de toit :

- a- Les ouvertures de toiture devront présenter une intégration architecturale soignée et en rapport avec la construction.
- b- Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.
- c- Les volets roulants seront posés à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité technique, des lambrequins seront installés pour dissimuler les coffres.

E- Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :

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



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

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

4. Façades :

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

b- Afin de valoriser les constructions et en référence à la spécificité de la commune, sur le territoire de laquelle est extrait le granit rose, les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays (granit rose mais également, granit gris, schiste,...) ou dans un matériau en ayant l'aspect.

Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la façade principale du bâtiment.

Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public. Dans ce cas, le pourcentage pourra être porté jusqu'à 100 %.

Dans le cas de constructions conçues en bois ou entièrement recouvertes d'un bardage les éléments en pierres de pays pourront être externes au corps principal de la construction (soubassement, murets,...).

5. Clôtures et murs :

A- La clôture assure la transition entre l'espace public et l'espace privé et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux ou des couleurs,
- en évitant les formes trop opaques,
- en recherchant la simplicité des formes et des volumes,
- en tenant compte du bâti implanté sur la parcelle, des clôtures adjacentes et du site environnant.

B- Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés à la clôture.

C- Les plaques ayant l'aspect du béton et l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

D- Hauteur des clôtures :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des adaptations mineures de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

a- en limite de voie ou place :

Les clôtures situées en retrait de l'espace public mais visibles de l'espace public devront respecter les règles définies pour les clôtures implantées en limite de voie ou place.

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

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays, ou dans un matériau en ayant l'aspect, ou en matériaux enduits,
- 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées) ou d'un barreaudage vertical ou horizontal, à claire voie,
- 1,60 m pour un grillage, de couleur sombre, doublé d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées),
- 2 m pour un talus planté (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées). Si une bâche est nécessaire, il faudra privilégier une bâche naturelle,
- 1,60 m lorsqu'elles sont réalisées avec d'autres matériaux que ceux énumérés ci-avant.

Pour préserver le caractère traditionnel du paysage urbain et pour une bonne harmonie avec le bâti traditionnel les clôtures et brise-vue ayant l'aspect du PVC seront évitées.

b- en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

c- Clôtures et murs de soutènement :

En cas de clôture surplombant un mur de soutènement d'une hauteur supérieur à 1,50 m, la hauteur maximale de la clôture sera d'1 m maximum quel que soit le type de clôture. Il sera préférable d'implanter la clôture en retrait du mur de soutènement.

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

e- Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation, à condition d'utiliser le même type de matériau.

f- Les éléments de barreaudage des clôtures ne devront en aucun cas être plus hauts que les piliers les soutenant.

- g- La liaison entre la clôture sur voie et la clôture en limite séparative devra être traitée harmonieusement en termes de matériaux et de hauteurs.
 - h- Les portails devront présenter une harmonie avec la clôture adjacente, aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.
 - i- Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration préalable ou autorisation d'urbanisme devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays ou en matériaux en présentant l'aspect.
 - j- L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.
6. L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.
 7. Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée, ..., utilisant les mêmes matériaux que ceux utilisés en toiture sont interdits.
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
 8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UC11 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement ;
- pour les hôtels : deux places de stationnement pour trois chambres.

Pour les établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

2. **Obligations de stationnement des cycles non motorisés** :

▪ **Constructions destinées à l'habitation**

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- entre **5 et 15 logements** : **1 m²** par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à **5 m²**,
- entre **15 et 50 logements** : **0,75 m²** par logement créé,
- au-delà de **50 logements** : **0,50 m²** par logement créé.

▪ **Autres constructions**

Une surface minimale de 5 m² doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UC12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°2 du présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il sera imposé un arbre pour 5 places de stationnement aménagées.
3. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
4. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable devra tenir compte des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.
6. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).
7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

Article UC13 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UC14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

