

Plan Local d'Urbanisme ROSPEZ (22)

REGLEMENT 4

Règlement à jour de la modification approuvée par DCM le 16 juin 2010



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	13
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	21
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY	29
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	37
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	46
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	47
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	54
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh	62
ANNEXES :	70

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

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

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

1. les clôtures ;
2. les coupes et abattages d'arbres ;
3. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
4. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
5. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
6. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
7. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
8. les carrières ;
9. les éléments du paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

REGLEMENT DES ZONES

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

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : occupations et utilisations interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : conditions de desserte par la voirie publique ou privée

Article 4 : conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

I- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

II- PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES AFFECTANT L'OCCUPATION DES SOLS.

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 et suivants), 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 au présent règlement.

S'appliquent en outre au présent règlement les articles 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.

Aux règles propres du Plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

- **les périmètres spéciaux** : les zones de préemption délimitées dans les périmètres sensibles en application des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'Arrêté Interministériel du 13 octobre 1972 ; les périmètres où s'appliquent le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal ; les secteurs de participation décidés en applications de l'article L-332-9 du Code de l'Urbanisme ;
- **les servitudes d'utilité publique** : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au PLU.

III- LES ZONES DU PLAN

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** ;
- les **emplacements réservés** aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les **éléments paysagers à préserver** au titre de la loi Paysage ;
- les **zones archéologiques** recensées sur le territoire communal.

A- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Sur la commune de Rospez, 3 secteurs sont définis :

- ♦ **Un secteur UA** : Secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, dense, en ordre continu, qui correspond au centre-bourg.
- ♦ **Un secteur UC** : Secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, moyennement dense, en ordre continu ou discontinu, correspondant aux extensions récentes de l'urbanisation, et comprenant 2 sous-secteurs :
 - Un sous-secteur Uca détermine le secteur UC qui comporte des conditions particulières en matière d'assainissement (assainissement individuel),
 - Un sous secteur Uca2 détermine le secteur UC qui est compris dans le périmètre de captage de Crec'h Quiniou, et qui comporte notamment des conditions particulières en matière d'assainissement (servitude AS1 de périmètre de protection de captage).
- ♦ **Un secteur UY** à vocation d'activités économiques, comprenant 2 sous-secteurs :
 - un sous-secteur UY1a détermine la zone d'activités industrielles et artisanales et de services de Convent ar Barayer le long de la RD 786 ; il est soumis à des conditions particulières en matière d'assainissement.
 - un sous secteur UY2 détermine la zone d'activités artisanales, commerciales et de services de Croas Vari.

B- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

- la zone **AU** est divisée en zones **AUr** et **AUs** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

♦ La zone **AUr** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 4 secteurs à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu.

♦ La zone **AUs** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou révision du PLU ou d'une opération d'aménagement (Z.A.C) ; elle est divisée en 6 secteurs à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu.

C- La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

D- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur la commune de Rospez, elles comprennent 6 secteurs :

- **N** : Secteurs naturel ou forestier, à préserver en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel.
- **Nc1** : Secteur de protection de périmètre de captage d'eau potable (périmètre rapproché).
- **Nc2** : Secteur de protection de périmètre de captage d'eau potable (périmètre éloigné).
- **Nd** : Secteur couvrant les installations liées au traitement des déchets.
- **Ne** : Secteur couvrant les installations liées à l'épuration des eaux usées.
- **Nh** : Secteur pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les extensions mesurées des constructions déjà existantes

IV- VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

(loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi et article 1 du décret n°2202-89 du 16 janvier 2002 pris en application de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".

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

- décret 86-192 du 5 février 1986 : "Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".
- article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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".

V- INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
 - *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*
- b) - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;
 - les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

VI- ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

VII- ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**" (Article L 123-1 alinéa 13 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

VIII- BATIMENTS SINISTRES (article L111-3 du code de l'Urbanisme)

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La restauration d'un bâtiment, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sera autorisée, sous réserve du respect de l'article L 421-5 (cf annexe), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

IX- OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones et dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- de certains ouvrages de caractère exceptionnel tels que clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, ..., dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

En tout état de cause, leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion harmonieuse dans l'environnement.

X- DEFINITIONS

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Annexe et dépendance

Construction accolée ou détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,...)

Egout du toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.

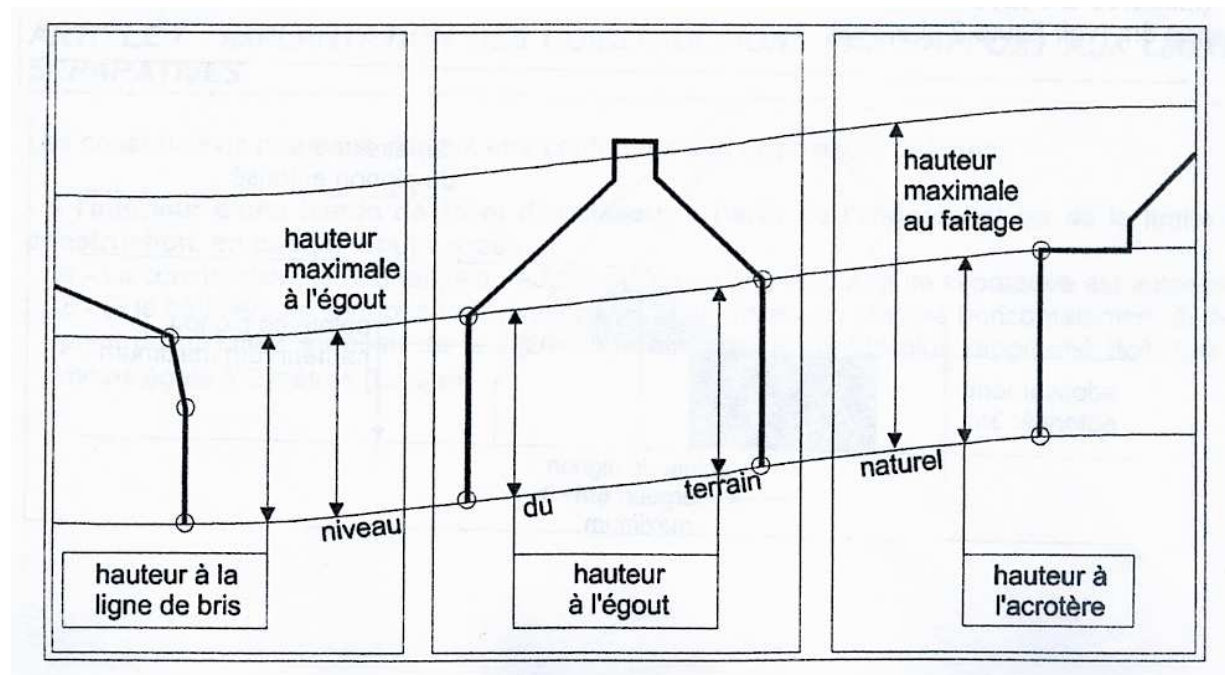
Faîtage

Sommet d'une construction.

Hauteur maximale absolue

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Dans les secteurs de pente, le point de référence altimétrique sera pris au milieu du bâtiment ou de sections de bâtiments de même hauteur au faîtage.



Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux et les chemins piétons).

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

SHON

La Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

SHOB

La Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone **UA** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle correspond au centre bourg de Rospez.

Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

Rappels :

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
- 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 ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au 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'État.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone, entre autres les exploitations agricoles et les installations industrielles.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements des sols définis à l'article L442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux liés à un permis de construire.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les serres de plus de 200 m².

Article UA.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipements collectifs, de bureaux et services, de parc de stationnement de véhicules.
- Les annexes aux constructions admises.
- Les constructions affectées à des activités artisanales compatibles avec l'habitat.
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UA.3 : Conditions de desserte par la voirie publique ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article UA.4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3°- Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu pour être raccordé au réseau d'assainissement collectif futur.

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

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4° - Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article UA.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (voies piétonnes, chemins, routes, voies en impasse même privées, etc).

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

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

Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de logements joignant la limite séparative est obligatoire au moins sur une des limites latérales.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte tenu de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisines.

Dans ce cas, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à :

- La moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, si les façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales ou la cuisine ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).
- La hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 3 mètres si les façades comportent des baies éclairant des pièces principales ou la cuisine ($L = H > 3 \text{ m}$).

Les bâtiments annexes ou techniques de faible importance (SHOB maximale de 40m²) dont la hauteur n'excède pas 6 mètres au faîtage viendront s'implanter à 0 ou au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Article UA.9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions

- 1- La hauteur maximale doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et doit respecter :

	Hauteur maximale à la sablière *	Hauteur maximale au faîtage
UA	8 mètres	14 mètres

** ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.*

- 2- Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins pourra être autorisée ou imposée.
- 3- La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Article UA.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 mètres,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 mètres.

2 - Clôtures sur limites séparatives des voisins :

Sont préconisées les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage,
- les clôtures seront constituées d'un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- les plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, excédant 0,5 mètres,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Article UA.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique.

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

Type de construction	Nombre de place de stationnement
Logements	2 places / logement
Commerces et bureaux	1 place / 25 m ² de SHON
Hôtels et restaurants	1 place / chambre et pour 10 m ² de salle de restaurant
Ecoles	1 place / classe
Les équipements sanitaires	1 place / 25 m ² de SHON

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement 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 par les textes pris pour son application.

Article UA 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

Rappel de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment

des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance ».

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble du secteur U, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

Le remplacement des éléments éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants, même s'ils n'apparaissent pas sur le document graphique 'Patrimoine paysager'.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA.14 : Coefficient d'occupation des sols

Pour tous les secteurs : Il n'est pas fixé de C.O.S

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone **UC** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat et correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.

Elle couvre les formes urbaines périphériques du centre bourg mais également des lotissements dispersés dans la campagne.

Le sous-secteur UCa est soumis aux mêmes règles que l'ensemble de la zone, à l'exception des dispositions en matière d'assainissement.

Le sous secteur UCa2 détermine la zone UC qui est comprise dans le périmètre de captage de Crec'h Quiniou, et qui comporte notamment des conditions particulières en matière d'assainissement. Les activités sur la zone sont réglementées par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 1988 instituant les périmètres de protection réglementaire.

Rappels :

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
- 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 ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au 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'État.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone, entre autres les exploitations agricoles et les lotissements industriels.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements des sols définis à l'article L442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux liés à un permis de construire.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les serres de plus de 200 m².

Article UC.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipements collectifs, de bureaux et services, de parc de stationnement de véhicules.
- Les annexes aux constructions admises.
- Les constructions affectées à des activités artisanales compatibles avec l'habitat.
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UC.3 : Conditions de desserte par la voirie publique ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article UC.4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3°- Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu pour être raccordé au réseau d'assainissement collectif futur.

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

Sous -secteur UCa :

Les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation.

Sous -secteur UCa2 :

Les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur et à la servitude d'utilité publique protégeant le périmètre de protection de captage.

4° - Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article UC.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

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

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies ou places publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale (voies piétonnes, chemins, routes, voies en impasse même privées, etc) est de 5 mètres.

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

Article UC.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à :

- La moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, si les façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales ou la cuisine ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).
- La hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 3 mètres si les façades comportent des baies éclairant des pièces principales ou la cuisine ($L = H > 3 \text{ m}$).

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

- mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- annexes ou techniques de faible importance (SHOB de 40m²) dont la hauteur n'excède pas 6 mètres au faîtage.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Article UC.9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UC.10 : Hauteur maximale des constructions

- 1- La hauteur maximale doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et doit respecter :

	Hauteur maximale à la sablière *	Hauteur maximale au faîtage
UC	5 mètres	9 mètres

* ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

- 2- Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins pourra être autorisée ou imposée.
- 3- La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Article UC.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection au titre de la loi Paysage

A- Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 mètres,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 mètres.

2 - Clôtures sur limites séparatives des voisins :

Sont préconisées les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage,

- les clôtures seront constituées d'un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- les plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, excédant 0,5 mètres,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Article UC.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique.

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

Type de construction	Nombre de place de stationnement
Logements	2 places / logement
Commerces et bureaux	1 place / 25 m ² de SHON
Hôtels et restaurants	1 place / chambre et pour 10 m ² de salle de restaurant
Ecoles	1 place / classe
Equipements sanitaires	1 place / 25 m ² de SHON

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement 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 par les textes pris pour son application.

Article UC 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

Rappel de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment

des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance ».

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble du secteur U, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

Le remplacement des éléments éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants, même s'ils n'apparaissent pas sur le document graphique 'Patrimoine paysager'.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC.14 : Coefficient d'occupation des sols

Pour tous les secteurs : Il n'est pas fixé de C.O.S

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

La zone UY est une zone regroupant les activités, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle est composée de deux sous-secteurs :

- UY1a : la zone d'activités de Convent ar Barayer située le long de la RD 786, à vocation industrielle et artisanale et de services ; cette zone est soumise à des conditions particulières en matière d'assainissement.
- UY2 : la zone d'activités de Croas Vari située le long d'une voie communale et proche du bourg, à vocation artisanale, commerciale et de services.

Rappels :

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
- 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 ;

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UY.2.
- Les constructions de bâtiments à usage agricole.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
- Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa (a) de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à un permis de construire.

Article UY 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UY1a de Convent ar Barayer :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, et de services.

Dans la zone UY2 de Croas Vari :

- Les constructions à usage artisanal, commercial, et de services.

Dans les deux zones :

- Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas (b) de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées dans le volume du bâtiment affecté à l'activité.
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Il est en outre rappelé que les constructions, extensions et surélévation de bâtiments aux abords des voies et dans les secteurs repérés à l'annexe 'Loi sur le bruit', doivent respecter les dispositions de l'Arrêté Préfectoral du 13 mars 2003, portant classement sonore des infrastructures de transport. Les constructions, sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la RD786, doivent respecter des prescriptions acoustiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UY 3 : Conditions de desserte par la voirie publique ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
- 3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Pour la zone UY1a, la création d'accès nouveaux sur la RD 786 est interdite : l'accès à cette parcelle pourra être effectué à partir de la route existante au sud de la zone.

Article UY 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3°- Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

La zone UY1a est soumise à des conditions particulières en matière d'assainissement : l'étude de zonage d'assainissement a montré que les sols étaient aptes à l'assainissement autonome, mais suivant des contraintes faibles à fortes.

4° - Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Article UY 5 : Surface minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain, pour être constructible, devra présenter une surface minimale et une configuration permettant la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Article UY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A – Dans les espaces urbanisés, le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 786, classée voie à grande circulation, est de 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation (article R.111-5 et R.111-6 du code de l'Urbanisme).

B - Le recul minimal par rapport à l'axe des autres chemins départementaux est de 15 mètres pour toutes constructions.

C - Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur est de 7 mètres.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la voirie et qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Article UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le recul des bâtiments sur limites séparatives est de 5 mètres minimum.

2. Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...) ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

3. Dans la zone UY2 de Croas Vari :

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, un recul de 15 mètres par rapport aux habitations existantes est imposé à l'intérieur de la zone UY de Croas Vari (voir plan de zonage).

Article UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Article UY 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UY 10 : Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

Zones	Hauteur maximale au faîtage.
zone UY1a de Convent Poul ar Barayer	14 mètres
zone UY2 de Croas Vari	11 mètres

Article UY 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

R.111-21 : " 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."

1. Aspect des constructions

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. En conséquence :

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

- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

2. Dispositions concernant les clôtures :

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Au sein d'une même zone UY, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement. Ces clôtures devront être éventuellement doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non excédant 0,5 mètres ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

Article UY 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre suffisant de places, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Construction ou extension	Nombre de place minimum
Commerces : - moins de 500 m ² de SHON : - surfaces supplémentaires, entre 500 et 1 000 m ² - surfaces commerciales supérieures à 1 000 m ² , salles de spectacles, réunion	1 place par 60 m ² de SHON 1 place par 30 m ² de SHON à déterminer en fonction de la capacité d'accueil (dans la limite de 1,5 x SHON)
Bureaux et bâtiments publics	1 place pour 40 m ² de SHON ou plus selon fréquentation et nombre d'emplois
Industrie et artisanat	Le plus favorable au stationnement entre : 1 place pour deux emplois ou 1 place pour 100 m ² de SHON

Article UY 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

1. Un **minimum de 15 %** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts**.

2. Les aires de stationnement seront :

- aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux ;
- paysagées : la plantation minimum d'1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement est exigée.

3. Les surfaces non circulées et libres de toute construction seront :

- aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux ;
- engazonnées et plantées (le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre haute tige pour 100 m² de surface engazonnée).

4. Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation de bâtiments à usage d'activité.

5. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

6. Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que les espèces qui seront implantées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

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

- **7 secteurs AUr** opérationnels immédiatement, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu ;

- **3 secteurs AUs** urbanisables à moyen ou long terme. zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu ;
- Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. La réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

L'ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification, une révision du PLU ou la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et devra suivre la procédure réglementaire.

Rappels :

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
- 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 ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au 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'État.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou reconstruction après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol **incompatibles** avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (AUr et AUs) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- Les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
- Les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, toilettes publiques, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc.).

A – Dispositions applicables à la zone AUr :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Dans le secteur AUr à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis sous les réserves précitées :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux et de services.
- Les annexes aux constructions autorisées.
- L'implantation et les constructions abritant les activités ou les installations classées, dont l'activité justifie leur présence en milieu urbain et qui n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AU.1, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 14 ci après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'aménagement ».

Les zones AUr ne peuvent être aménagées que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante. Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné, mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles.

Zone 3AUr : L'opération devra comporter un minimum de 18 lots et de 20% de logements sociaux.

Zone 4AUr : L'opération devra comporter un minimum de 6 lots. Le principe de voirie, indiqué au plan, permet de dégager une accessibilité à la parcelle n°193 qui se trouvait enclavée.

Zone 5AUr : L'opération devra comporter un minimum de 19 lots et de 20% de logements sociaux. Pour des raisons évidentes de sécurité aucun accès sur les routes départementales n°72 et 73 ne sera autorisé.

Zone 6AUr : L'opération devra comporter un minimum de 14 lots. L'accès se fait au sud sur la route communale n°1 de Convenant Morvan : un ou deux accès groupés permettent une circulation sécurisée, et au nord, grâce à un emplacement réservé pour création d'une voie de desserte, à partir de la RD65.

Zone 7AUr : L'opération devra comporter un minimum de 3 lots. L'accès groupé permet une circulation sécurisée sur la RD65.

Zone 8AUr : L'opération devra comporter un minimum de 5 lots. Un accès groupé sur la RD65, ainsi qu'un accès groupé sur la VC n°3 permettent une circulation sécurisée.

Zone 9AUr : L'opération devra comporter un minimum de 23 lots et de 20% de logements sociaux. Les accès directs depuis la RD65 sont interdits, seul un accès groupé sera autorisé.

B – Dispositions applicables à la zone AUs :

Les zones AUs peuvent devenir constructibles après modification ou révision du PLU ou création d'une ZAC suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 : Conditions de desserte par la voirie publique ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

6- En outre, dans les secteurs AUr, les accès devront respecter le principe mentionné au document 'Orientations d'aménagement'.

ARTICLE AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3°- Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu pour être raccordé au réseau d'assainissement collectif futur.

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

4° - Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Le recul minimal des constructions, hors agglomération, par rapport à l'axe des routes départementales est de **15 mètres**.

En bordure des voies départementales à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général en 1984).

- 2- Pour les autres voies, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies ou places publiques.

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

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative son implantation devra respecter les règles suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, si les façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales ou la cuisine ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).
- La hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 3 mètres si les façades comportent des baies éclairant des pièces principales ou la cuisine ($L = H > 3 \text{ m}$).

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 (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

	Hauteur maximale à la sablière *	Hauteur maximale au faîtage
AUr	5 mètres	9 mètres

* ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

ARTICLE AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 mètres,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 mètres.

2 - Clôtures sur limites séparatives des voisins :

Sont préconisées les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage,
- les clôtures seront constituées d'un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- les plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, excédant 0,5 mètres,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

ARTICLE AU.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique.

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

Type de construction	Nombre de place de stationnement
Logements	2 places / logement
Commerces et bureaux	1 place / 25 m ² de SHON
Hôtels et restaurants	1 place / chambre et pour 10 m ² de salle de restaurant
Ecoles	1 place / classe
Equipements sanitaires	1 place / 25 m ² de SHON

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement 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 par les textes pris pour son application.

ARTICLE AU 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

Rappel de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance ».

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble du secteur U, les haies, éléments végétaux isolés

intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

Le remplacement des éléments éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants, même s'ils n'apparaissent pas sur le document graphique 'Patrimoine paysager'.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 : Coefficient d'occupation des sols

Pour tous les secteurs : Il n'est pas fixé de C.O.S

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est constituée par les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, sylvicoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut également accueillir les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels :

- 1- L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, ...) sont soumises à déclaration (décret n°86-514 du 14 mars 1986).
- 2- Sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article A.2.

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

- 1- Les constructions et installations nécessaires et directement liées aux besoins des exploitants agricoles et implantées, dans la mesure du possible, à proximité immédiate du siège d'exploitation ; il s'agit :
 - les constructions nécessaires aux habitations des exploitants,
 - les annexes de faible importance liées aux propriétés bâties,
 - des constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales ;

- des rénovations de bâtiments destinés aux activités complémentaires de l'activité agricole, notamment à l'accueil touristique, sous réserve de respecter des périmètres réglementaires vis-à-vis des bâtiments agricoles ;
 - des travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface ;
- 2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A.3 : Conditions de desserte par la voirie publique ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
- 3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 5- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE A.4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

1° - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, sous réserve de respecter la réglementation sanitaire en vigueur.

2°- Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées (après autorisation) directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, si non sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3°- Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4°- Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

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

A - Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 786, classée voie à grande circulation, des constructions ou installations est de 75 mètres.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Dans ce cas, les constructions seront assujetties à un recul minimum de l'axe de la RD 786 de :

- 35 mètres, pour les constructions destinées à l'habitation,
- 25 mètres, pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

B - Le recul minimal par rapport à l'axe des autres chemins départementaux est de 15 mètres pour toutes constructions.

C - Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des voies ou places publiques est de 10 mètres.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sous réserve qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

D- La distance d'implantation d'ouvrages techniques (par exemple, transformateurs EDF) ne pourra être supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à la sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Article A.9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

- 1- La hauteur maximale des constructions sera de :

Zone A	Hauteur maximale	Hauteur maximale au
--------	------------------	---------------------

	à la sablière*	faîtage
Pour les habitations	5 mètres	9 mètres
Pour les autres constructions	8 mètres	14 mètres

* ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

2- La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Sinon :

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 mètres,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 mètres.

2 - Clôtures sur limites séparatives des voisins :

Sont préconisées, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage,
- les clôtures seront constituées d'un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage ou de plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, excédant 0,5 mètres,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

Article A.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admisses dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront être masquées par un écran de verdure.

En outre, il sera imposé, que les marges d'isolement des installations classées, par rapport aux zones visées à l'article A.7, soient plantées d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique "Patrimoine paysager" en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour l'ensemble de la zone A.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

La zone N comporte en outre les secteurs suivants :

- **le secteur Nc1** couvrant les **périmètres de protection rapprochée** des captages d'eau potable de l'Hôpital et de Crec'h Quiniou (arrêté préfectoral du 12 décembre 1988),
- **le secteur Nc2** couvrant les **périmètres de protection éloignée** des captages d'eau potable de l'Hôpital et de Crec'h Quiniou (arrêté préfectoral du 12 décembre 1988).
- **le secteur Nd** couvrant les installations liées au traitement des déchets.
- **le secteur Ne** couvrant les installations liées à l'épuration des eaux usées.

Rappels :

- L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, toiture, façade, ouvertures,...) sont soumises à déclaration (décret n°86-514 du 14 mars 1986).
- Les demandes d'autorisation de défrichements sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme excepté :

- dans les bâtiments existants régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments existants, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.443.6.1. et R.443.3. du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du code de l'Urbanisme à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et produits radioactifs, et tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux et des sols par infiltration ou ruissellement.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières

A - Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :
 - les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
 - les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs ou d'attraction.
- Les reconstructions après sinistre des bâtiments. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour les constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
- Les prises d'eau et les émissaires de rejets.
- Les installations liées à l'exploitation des ressources naturelles de la zone.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'il ne modifie pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

B - Sont admis dans les secteurs N, Nc1 et Nc2 :

Sont admis certains aménagements des constructions existantes, compatibles avec sa vocation principale, sous réserve :

- qu'ils respectent par leur localisation, les préoccupations d'environnement et de paysage, notamment la protection des milieux naturels auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas porter à plus de deux habitations par unité foncière, les aménagements suivants :

- 1- La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- 2- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la SHOB existante,
 - ou 25 m² de SHOB nouvellement créée.En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².
- 3- Les changements de destination, avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils respectent les distances réglementaires vis-à-vis des installations agricoles et qu'ils ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles.
- 4- La construction d'annexes de superficie maximale de 40m² de SHOB et 4 m au faîtage sur propriété bâtie, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère.

Sont admis dans le seul secteur Nc1 :

Les occupations et utilisations du sol autorisées par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 1988, qui instaure la servitude d'utilité publique AS1 (protection des captages et forages d'eau potable). L'arrêté préfectoral est rappelé dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Sont admis dans le seul secteur Nc2 :

Les occupations et utilisations du sol autorisées par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 1988, qui instaure la servitude d'utilité publique AS1 (protection des captages et forages d'eau potable). L'arrêté préfectoral est rappelé dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Sont admis dans le seul secteur Nd :

Les occupations et utilisations du sol destinées à accueillir les installations liées au traitement des déchets.

Sont admis dans le seul secteur Ne :

Les stations d'épuration et les équipements techniques indispensables à leur fonctionnement.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.3 : Conditions de desserte par la voirie publique ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

1° - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage, conforme à la réglementation en vigueur, pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2°- Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées (après autorisation) directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, si non sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3°- Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4°- Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

A - Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 786, classée voie à grande circulation, des constructions ou installations est de 75 mètres.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions seront assujetties à un recul minimum de l'axe de la RD 786 de (article R.111-5 et R.111-6 du code de l'Urbanisme) :

- 35 mètres, pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 mètres, pour les constructions à un autre usage que l'habitation.

B - Le recul minimal par rapport à l'axe des autres chemins est de 15 mètres pour toutes constructions.

C - Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 10 mètres.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la voirie et qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

E- La distance d'implantation d'ouvrages techniques (par exemple, transformateurs EDF) ne pourra être supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à la sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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 (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance de 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Sinon :

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 mètres,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 mètres.

Sont préconisées les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage,
- les clôtures seront constituées d'un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- les plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, excédant 0,5 mètres,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront être masquées par un écran de verdure.

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et les abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique "Patrimoine paysager" en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

La zone Nh concerne des secteurs d'habitation, présents dans la zone agricole A. La zone permet sous certaines conditions et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les extensions mesurées des constructions déjà existantes.

Rappels :

- 1- L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, toiture, façade, ouvertures,...) sont soumises à déclaration (décret n°86-514 du 14 mars 1986).
- 2- Sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nh.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article Nh.2.
- Les changements de destination des constructions, dans la même distance d'éloignement auxquelles sont soumises les implantations ou les extensions de bâtiments agricoles, définies par des dispositions législatives ou réglementaires.
- Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.443.6.1. et R.443.3. du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.

- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du code de l'Urbanisme à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et produits radioactifs, et tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux et des sols par infiltration ou ruissellement.
- Les changements de destination des constructions, dans la même distance d'éloignement auxquelles sont soumises les implantations ou les extensions de bâtiments agricoles, définies par des dispositions législatives ou réglementaires.

Article Nh.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :
 - les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
 - les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs ou d'attraction.
- Les reconstructions après sinistre des bâtiments. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour les constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
- Les prises d'eau et les émissaires de rejets.
- Les installations liées à l'exploitation des ressources naturelles existantes dans la zone.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'il ne modifie pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

Sont admis certains aménagements des constructions existantes, compatibles avec sa vocation principale, sous réserve :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, et ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de l'activité agricole,
- qu'ils respectent par leur localisation, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels auxquels ils ne devront pas apporter atteinte,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,

- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas porter à plus de deux habitations par unité foncière, les aménagements suivants :

- 1- La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participe au paysage de la commune.
- 2- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la SHOB existante,
 - ou 25 m² de SHOB nouvellement créée.

En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

- 3- Les changements de destination, avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils respectent les distances réglementaires vis-à-vis des installations agricoles et qu'ils ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles.
- 4- Les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que le projet de construction n'excède pas 40 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. La construction devra se faire à proximité de la construction principale ou à proximité immédiate de celle-ci. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 40 m², ni plus d'un abri par unité foncière.
- 5- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.
- 6- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant. La SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la SHOB existante,
 - ou 25 m² de SHOB nouvellement créée.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh.3 : Conditions de desserte par la voirie publique ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
- 3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article Nh.4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2- Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées (après autorisation) directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, si non sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3- Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

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

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4- Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article Nh.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

1- Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 786, classée voie à grande circulation, des constructions ou installations est de 75 mètres.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Dans ce cas, les constructions seront assujetties à un recul minimum de l'axe de la RD 786 de :

- 35 mètres, pour les constructions destinées à l'habitation,
- 25 mètres, pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

(article R.111-5 et R.111-6 du code de l'Urbanisme)

2 - Le recul minimal par rapport à l'axe des autres chemins est de 15 mètres pour toutes constructions.

3 - Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 10 mètres.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la voirie et qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

4- La distance d'implantation d'ouvrages techniques (par exemple, transformateurs EDF) ne pourra être supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Article Nh.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à la sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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 (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Nh.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Nh.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Article Nh.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Sinon :

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 mètres,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 mètres.

2 - Clôtures sur limites séparatives des voisins :

Sont préconisées les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage,
- les clôtures seront constituées d'un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- les plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, excédant 0,5 mètres,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

Article Nh.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Nh.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie, est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront être masquées par un écran de verdure.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique "Patrimoine paysager" en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh.14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ANNEXES :

ANNEXE 1 :

DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLES

Conformément à l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21, ci après ;

ARTICLE R.111.2 : Salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur dimensions, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111.3.2 : Présence de site ou vestiges archéologiques

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

Article R.111.4 (extrait) : insuffisance de voirie

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

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

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. « L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux

s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux ». Décret du 1/04/99.

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

Article R.111.14.2 : préservation de l'environnement

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

Article R.111.15 : contraintes d'aménagement supra-communales

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

Article R.111.21 : paysage

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

ANNEXE 2 :

REGLES DEFINISSANT LA DESSERTE ET LA DEFENSE INCENDIE
