

Lannion Trégor Communauté
Commune de Plouguiel



MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Dossier d'approbation

Règlement écrit

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 23 avril 2012
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 29 juin 2015
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 04 février 2020

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
AVANT PROPOS.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	10
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	15
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	21
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	27
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	37
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	44
TITRE 6 : ANNEXES.....	53
ANNEXE 1 : BANDE DES 100 METRES/ DISPOSTIONS PARTICULIERES PREVUES PAR LE S.M.V.M (EXTRAIT DU CAHIER N°4, S.M.V.M TREGOR GOËLO).....	54
ANNEXE 2 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES.....	56
ANNEXE 3 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME CITES DANS LE REGLEMENT	57
ANNEXE 4 : ARTICLE DU CODE RURAL CITE DANS LE REGLEMENT	60

AVANT PROPOS

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

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les dispositions visées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, lesquels figurent en annexe au présent règlement.

Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- 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 Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

D'autres informations sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- Des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles :

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 3 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 4 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres A. Elles correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 5 sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elles correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques comportent aussi ou peuvent comporter :

- Les bois, forêts, parcs classés comme espaces boisés auxquels s'appliquent des dispositions spéciales et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;

- Les éléments paysagers à préserver au titre de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- Les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prévues à l'article L-123-1 du Code de l'Urbanisme, et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations mineures peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages,...

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La Législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal de telle manière que « 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).

En application de l'article 322-2 du Code Pénal, la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique à l'ensemble du territoire communal de telle manière que « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».

L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme précise par ailleurs que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ».

L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financière en matière d'archéologie préventive dispose que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

ARTICLE 7 : REGLES PARTICULIERES (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 8 : OUVRAGES SPECIFIQUES

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

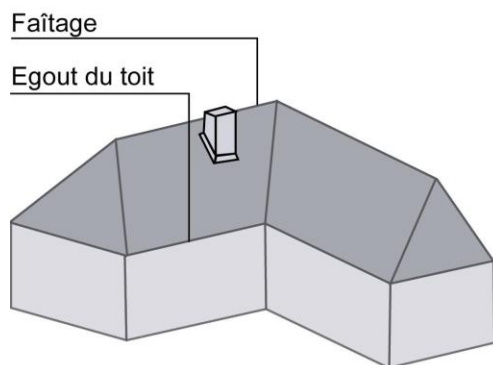
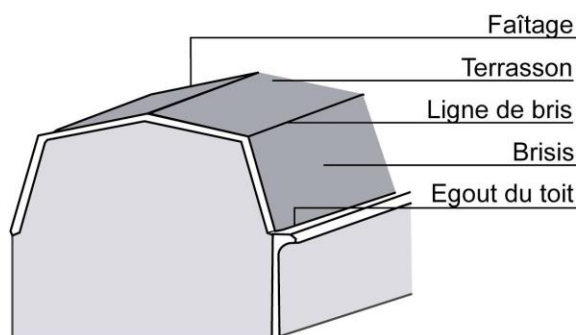
- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des règlements des différentes zones.

ARTICLE 9 : DEFINITIONS**Voies et emprises publiques (article 6) :**

- Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés et les chemins ruraux).
- Les chemins d'exploitations et les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 de chaque zone 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 divers.

Hauteur des constructions (article 10) :

- Faîtage : ligne horizontale située au sommet du toit et à l'intersection de deux pans de toiture
- Egout du toit : partie inférieure d'un pan de toiture.
- Comble à la Mansart : comble dont chaque versant est formé de deux pans de pente très différente, le terrasson et le brisis.
- Ligne de bris : ligne de rupture entre le terrasson et le brisis
- Acrotère : remontée du mur de façade en bordure d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

**Toiture à la Mansart****Densité**

- Emprise au Sol (éventuellement fixée à l'article 9) : Il s'agit du rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de la surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de surface hors œuvre brute) et la surface du terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) objet du projet de construction.
- Coefficient d'occupation du sol (éventuellement fixée à l'article 14) (extrait de l'article R.123-10 du code de l'Urbanisme) : « détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la

réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. »

- Surface de plancher hors oeuvre brute (S.H.O.B) (extrait de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme) : La S.H.O.B d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors oeuvre brute de cette construction.
- La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre 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 ;
 - D'une surface égale à 5 % 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 ;
 - D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

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.

ARTICLE 10 : APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.123-10-1

Le présent règlement ne s'oppose pas à l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 11 : ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments paysagers (talus nus ou boisés, haies) protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sont repérés dans les documents graphiques (pièce n°4).

Toute suppression d'un de ces éléments est soumise à déclaration préalable comme prévu à l'article R421-23 du code de l'urbanisme. Toute demande de suppression est examinée par la commission créée à cet effet par le maire. La commission rend un avis et peut imposer des mesures compensatoires.

Toutes opérations ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément paysager sont concernées par la déclaration préalable : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).

Ne sont pas concernées par la déclaration préalable les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie : élagage, taille de formation, balivage, recépage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : règlement applicable à la zone UA

Chapitre 2 : règlement applicable à la zone UC

Chapitre 3 : règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE :

Cette zone correspond au centre urbain traditionnel où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, ainsi que d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions et installations de toute nature suivantes :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
- Les constructions à destination industrielle.
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes qu'elle qu'en soit la durée.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone.
- L'ouverture de toute carrière.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

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

A- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés en site inscrit ou classé, dans les périmètres de protection des monuments historiques et pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- 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 préalable.
- Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

B- Occupations et utilisations des sols soumises à condition particulière :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagement particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature, de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Le nombre des accès 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 moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modifications des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RÉSEAUX DIVERS

Eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

Tout rejet non domestique doit faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

Réseaux divers :

Sauf contrainte technique particulière, les extensions des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie ainsi que les raccordements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, la surface des terrains devra permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome.

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des motifs liés à la circulation ou à l'accessibilité des constructions
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).
- pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus
- pour les annexes aux constructions existantes

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

A l'intérieur d'une bande de 12 mètres d'épaisseur à partir de l'alignement ou de la limite de construction en cas de recul imposé :

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté.

Du côté où le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2 > 3m$)

A l'extérieur de cette bande de 12 mètres :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2 > 3m$)

Toutefois, à l'extérieur de cette bande de 12 mètres, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour permettre :

- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant,
- l'extension limitée de bâtiments déjà édifiés en limite séparative

- l'édification de bâtiments annexes d'une Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) maximale de 30 m² accolés à l'habitation principale et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage.

Pour l'ensemble des dispositions ci-dessus, la bande de 12 mètres s'applique pour toute voie publique ou privée existant au moment de la délivrance de l'autorisation.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions peut être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
- d'assurer le libre écoulement des eaux

Enfin, des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), 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 UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres.

Dans le cas particulier de toitures-terrasses, la hauteur totale ne peut excéder 7 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A - 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.

Ce souci d'intégration est pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume des constructions ou ouvrages.
- Du type d'ouverture et de leur positionnement.
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs.
- Du type de toitures et de clôtures.

En particulier

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

B - Toitures

Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie.

C - ClôturesClôtures sur voie ou place

Les clôtures sur voie ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé par une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- D'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, le tout n'excédant pas 1,80 mètres

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage
- de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit et les clôtures réalisées en matériaux de fortune sont interdits.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, le tout de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

Cette zone correspond aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en majorité, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, ainsi que d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

Elle comprend un sous secteur UCa où la hauteur des constructions est limitée.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions et installations de toute nature suivantes :

- La création de bâtiments à usage agricole, sauf dispositions particulières prévues à l'article 2.
- Les constructions à destination industrielle.
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes qu'elle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
- Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone.
- L'ouverture de toute carrière.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

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

A- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés en site inscrit ou classé, dans les périmètres de protection des monuments historiques et pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- 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 préalable.
- Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

B- Occupations et utilisations des sols soumises à condition particulière :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- L'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments à usage agricole existants dont la création serait, normalement interdite dans la zone, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et ne pas entraîner de gêne ou un danger pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagement particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature, de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Le nombre des accès 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 moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modifications des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RÉSEAUX DIVERS

Eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

Tout rejet non domestique doit faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'infiltration des effluents après traitement est obligatoire à la Roche Jaune.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

Réseaux divers :

Sauf contrainte technique particulière, les extensions des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie ainsi que les raccordements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, la surface des terrains devra permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome.

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des plages grisées éventuellement figurées au document graphique.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.
- Pour les annexes aux constructions existantes.
- Pour les projets d'aménagement d'ensemble (Lotissements, Opérations Groupées) à condition qu'elles soient définies et imposées dans le cadre desdits projets.

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion dans l'environnement est garantie.

En dehors des espaces urbanisés et sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD n°8
- 15 m pour les RD n°70, 74 et 127

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

- Aux réseaux d'intérêt public et aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un servi public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.
- A l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 > 3m$)

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.
- Pour l'édification de bâtiments annexes d'une Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) maximale de 30 m² accolés ou non à l'habitation principale et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage et qui ne constitue ni une extension ni un logement supplémentaire.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour les projets d'aménagement d'ensemble (Lotissements, Opérations Groupées) à condition qu'elles soient définies et imposées dans le cadre desdits projets.

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion dans l'environnement est garantie.

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

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

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone UC, la hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres et 6 mètres à la sablière.

Dans le cas particulier de toitures-terrasses, la hauteur totale ne peut excéder 6 mètres.

En zone UCa, la hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres et 3,5 mètres à la sablière.

Dans le cas particulier de toitures-terrasses, la hauteur totale ne peut excéder 4 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A- 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.

Ce souci d'intégration est pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume des constructions ou ouvrages.
- Du type d'ouverture et de leur positionnement.
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs.
- Du type de clôtures.

En particulier

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

B - Toitures

Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie.

C - Clôtures

Clôtures sur voie ou place

Les clôtures sur voie ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé par une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

- D'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre fonds voisins ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage
- de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit et les clôtures réalisées en matériaux de fortune sont interdits.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500 m² de terrain. Cette règle ne s'applique qu'aux terrains de plus de 500m².

Les arbres existants ainsi que les haies et talus boisés doivent être conservés.

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

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

Cette zone est réservée à l'implantation d'équipements de loisirs ou d'installations à caractère touristique.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les constructions et installations de toute nature suivantes :

- Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article UE2.
- La création de bâtiments à usage agricole.
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes qu'elle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
- Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone.
- L'ouverture de toute carrière.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

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

A- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés en site inscrit ou classé, dans les périmètres de protection des monuments historiques et pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- 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 préalable.
- Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

B- Occupations et utilisations des sols soumises à condition particulière :

- Toute construction ou installation non nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs, ainsi que les constructions directement nécessaires à leur fonctionnement.
- Les aires de jeux et de sports et installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.
- Les centres équestres.
- Les plans d'eau.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...)
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagement particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature, de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Le nombre des accès 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 moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il ya un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modifications des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

Tout rejet non domestique doit faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

Réseaux divers :

Sauf contrainte technique particulière, les extensions des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie ainsi que les raccordements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, la surface des terrains devra permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux documents graphiques

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.
- Pour les annexes aux constructions existantes.

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion dans l'environnement est garantie.

En dehors des espaces urbanisés et sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD n°8
- 15 m pour les RD n°70, 74 et 127

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux réseaux d'intérêt public et aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un servi public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.
- A l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 > 3m$)

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour permettre la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion dans l'environnement est garantie.

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

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

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A- 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.

Ce souci d'intégration est pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume des constructions ou ouvrages.
- Du type d'ouverture et de leur positionnement.
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs.
- Du type de clôtures.

En particulier

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.

- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

B - Toitures

Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie.

C - Clôtures

Clôtures sur voie ou place

Les clôtures sur voie ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé par une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- D'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, le tout n'excédant pas 1,80 mètre.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre fonds voisins ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage
- de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit et les clôtures réalisées en matériaux de fortune sont interdits.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

La capacité de stationnement doit être appréciée en fonction de l'importance de l'équipement et des caractéristiques de celui-ci.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500 m² de terrain. Cette règle ne s'applique qu'aux terrains de plus de 500m².

Les arbres existants ainsi que les haies et talus boisés doivent être conservés.

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

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non et destinées à être urbanisées et réparties de la façon suivante :

- Des zones 2AU (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) et 2AUm (à vocation d'activités liées à l'exploitation économique de la mer). L'ouverture à l'urbanisation des zones dont il s'agit est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation partielle, il conviendra de prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus de la zone qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.
- Des zones 1AU (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat), 1AUm (à vocation d'activités liées à l'exploitation économique de la mer), 1AU12 (à vocation d'aire d'accueil de camping-cars) et 1AUy (à vocation d'activités économiques) qui peuvent s'urbaniser conformément au présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zones 1AU et 2AU, sont interdites les constructions et installations de toute nature suivantes :

Sont interdites, les constructions et installations de toute nature suivantes :

- La création de bâtiments à usage agricole.
- Les constructions à destination industrielle.
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes qu'elle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités.
- Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone.
- L'ouverture de toute carrière.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

En zones 2AU et 2AUm, sont interdites :

- Les constructions et installations de toute nature susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone
- Le stationnement isolé des caravanes qu'elle qu'en soit la durée,
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs
- Le dépôt de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités,
- Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone,
- L'ouverture de toute carrière.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

En zone 1AUy, sont interdites les constructions et installations de toute nature suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction.
- La création d'exploitations agricoles.
- Les établissements soumis ou non à la réglementation sur les installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect peuvent être générateurs de nuisances graves.

- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs .
- Le stationnement isolé des caravanes qu'elle qu'en soit la durée.
- Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone.
- L'ouverture de toute carrière.
- Toute occupation non compatible avec la vocation du secteur et susceptible d'en compromettre l'urbanisation.

En zones 1AUm, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2 E.

En zone 1AU12, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU12 2 F.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés en site inscrit ou classé, dans les périmètres de protection des monuments historiques et pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- 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 préalable.
- Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

B- Dispositions applicables aux Zones 2AU et 2AUm

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur des zones dont il s'agit :

- L'amélioration des constructions existantes ou leur extension limitée.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

C- Dispositions applicables aux Zones 1AU

Occupations et utilisations des sols soumises à condition particulière :

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

- Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

D- Dispositions applicables aux Zones 1AUy

Occupations et utilisations des sols soumises à condition particulière :

- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiées.
- Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances.
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

E- Dispositions applicables aux Zones 1AUm

Occupations et utilisations des sols soumises à condition particulière :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux activités de cultures marines.
- Les constructions et installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (vente directe des produits de l'exploitation, dégustations) sous réserves que :
 - ces constructions et installations prennent place sur des terrains, qui par leur altimétrie, ne soient pas soumis au risque de submersion marine, ou à défaut qu'elles disposent d'un niveau refuge.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

F- Dispositions applicables à la zone 1AU12

Occupations et utilisations des sols soumises à condition particulière :

- Les aires de stationnement de camping-cars, non bitumées et non cimentées.
- L'extension limitée des constructions existantes.
- Le mobilier destiné à l'accueil du public (tables pique-nique, poubelle, conteneur).

G-Dispositions diverses

Ces zones peuvent être aménagées par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure des équipements internes prévus par les orientations d'aménagement. Dans le cas d'une urbanisation par tranche fonctionnelle, chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux dispositions des articles L. 110 et L.121-1 du code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, le nombre minimum de constructions à usage principal d'habitation est fixé à :

- | | |
|-------------------|-------------------|
| - 16 en zone 1AU1 | - 5 en zone 1AU8 |
| - 30 en zone 1AU3 | - 5 en zone 1AU10 |
| - 10 en zone 1AU4 | - 3 en zone 1AU13 |
| - 28 en zone 1AU5 | |

Après ouverture à l'urbanisation, le nombre minimum de constructions à usage principal d'habitation est fixé à :

- | | |
|-------------------|--------------------|
| - 46 en zone 2AU2 | - 15 en zone 2AU9 |
| - 22 en zone 2AU6 | - 4 en zone 2AU11 |
| - 51 en zone 2AU7 | - 12 en zone 2AU12 |

Pour l'ensemble des zones AU, des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises pour des raisons techniques dûment justifiées ou pour permettre la mixité sociale et des fonctions urbaines.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions mentionnées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini :

- par les articles AU3 à AU14 ci-après,
- par les orientations d'aménagement,
- par les principes de fonctionnement éventuellement figurés au document graphique.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès nouveaux sur la RD n°8 doivent être limités. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur les routes départementales dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

En règle générale, les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie et des personnes utilisant ces accès. Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature, de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Le nombre des accès 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 moindre.

L'accès à la partie Sud (constructions existantes ou à venir) de la zone 1AUy devra se faire depuis la voie intérieure.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modifications des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RÉSEAUX DIVERS

Eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

Tout rejet non domestique doit faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'infiltration des effluents après traitement est obligatoire à la Roche Jaune.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

Réseaux divers :

Sauf contrainte technique particulière, les extensions des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie ainsi que les raccordements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

En cas d'aménagement par tranches, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, la surface des terrains devra permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome.

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

En zone AU

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des plages grisées éventuellement figurées au document graphique.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposés :

- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour les projets d'aménagement d'ensemble (Lotissements, Opérations Groupées) à condition qu'elles soient définies et imposées dans le cadre desdits projets.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

En zone 1AUy

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des voies ou places existantes.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposés pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

En zone 1AUm

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposés :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

En zones AU et 1AUy

En dehors des espaces urbanisés et sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD n°8
- 15 m pour les RD n°70, 74 et 127

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux réseaux d'intérêt public et aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un servi public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

- A l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone 1AU, l'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 > 3m$).

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.
- Pour l'édification de bâtiments annexes d'une Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) maximale de 30 m² accolés ou non à l'habitation principale et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage et qui ne constitue ni une extension ni un logement supplémentaire.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour les projets d'aménagement d'ensemble (Lotissements, Opérations Groupées) à condition qu'elles soient définies et imposées dans le cadre desdits projets.

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion dans l'environnement est garantie.

En zone 1AUy, l'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale 5 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées doivent être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe feux). Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 mètres par rapport à la limite séparative doit impérativement être respectée.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion dans l'environnement est garantie.

En 1AUm, l'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale 3 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus

Ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion dans l'environnement est garantie.

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

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

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone AU, la hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres et 6 mètres à la sablière.

Dans le cas particulier de toitures-terrasses, la hauteur totale ne peut excéder 6 mètres.

En zone 1AUy, la hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 14 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

En zone 1AUm, la hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 6 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

En zone 1AU12, la hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A- 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.

Ce souci d'intégration est pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume des constructions ou ouvrages.
- Du type d'ouverture et de leur positionnement.
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs.
- Du type de clôtures.

En particulier

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

Toitures

Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie.

En particulier pour la zone 1Aum

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi de couleurs vives est interdit.
- Les portes et ouvertures seront d'une teinte à choisir dans la gamme des gris.
- L'emploi de teintes sombres (y compris pour les couvertures) ou l'emploi de bardage bois doivent être privilégiés.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

B- Clôtures

En zone AU

Clôtures sur voie ou place

Les clôtures sur voie ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé par une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- D'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre fonds voisins ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage
- de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit et les clôtures réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

En zone 1AUy, 2AUm et 1AUm

Clôtures sur voie ou place

Les clôtures sur voie ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé par une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 2 mètres.
- D'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre fonds voisins ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m et seront constituées :

- de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage
- de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit et les clôtures réalisées en matériaux de fortune sont interdits.

En zone 1AU12

Les clôtures seront constituées des talus et haies d'essences locales déjà présents et qui pourront être renforcés. Elles pourront être doublées d'un grillage discret, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En zone 1AUy, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toutes les zones :

Dans tous les secteurs, les arbres et talus existants devront être conservés dans la mesure du possible et utilisés dans l'aménagement des zones.

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

Dans toutes les zones à l'exception de la zone 1AUm :

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500 m² de terrain. Cette règle ne s'applique qu'aux terrains de plus de 500m².

Dans la zone 1AU12

Un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 80% est imposé.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent deux secteurs Ac1 et Ac2 correspondant aux périmètres de protection rapprochée (zones complémentaires) des captages d'eau potable de Traou Guern et de Pont Scoul.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'activité agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes qu'elle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exclusion de ceux nécessaires à la diversification de l'activité agricole (camping à la ferme, Aire naturelle de camping).
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
- Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés en site inscrit ou classé, dans les périmètres de protection des monuments historiques et pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- 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 préalable.
- Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

B- Occupations et utilisations des sols soumises à condition particulière :

- Les constructions et installations nécessaires et directement liées au fonctionnement des exploitations agricoles et implantées à proximité immédiate de leur siège, sauf impossibilité technique due à la structure foncière, au relief ou à des exigences sanitaires. Il s'agit :

- des constructions et installations nouvelles destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions et installations nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales.
- Des installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées.
- Les logements des exploitants agricoles.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole à condition qu'il ne soit pas créé de logement autre que ceux autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...).
- Le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés sur le document graphique par la trame rouge. Ce changement de destination ne peut intervenir qu'après cessation de l'activité agricole, excepté lorsqu'il s'agit d'autoriser des installations nécessaires à l'activité agricole ou à la diversification des activités de l'exploitation (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...).
- Les centres équestres.
- Les opérations de recherche minière.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation,...
- Les affouillement et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

C- Dispositions particulières se rapportant aux zones Ac1 et Ac2

Sont autorisées les installations et constructions autorisées en zone A sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable et à l'exception des installations et constructions interdites par les arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection des captages d'eau de Pont Scoul et Traou Guern.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès nouveaux sur la RD n°8 doivent être limités. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur les routes départementales dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

En règle générale, les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie et des personnes utilisant ces accès. Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature, de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Le nombre des accès 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 moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modifications des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE A 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RÉSEAUX DIVERS

Eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

Tout rejet non domestique doit faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Dans les secteurs Ac1 et Ac2, les puisards existants de même que les rejets au fossé doivent être impérativement supprimés. Les exploitations agricoles ne doivent induire ni rejets, ni infiltrations d'eaux souillées. Ces bâtiments feront l'objet d'aménagement permettant de suivre cette prescription.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

Réseaux divers :

Sauf contrainte technique particulière, les extensions des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie ainsi que les raccordements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, la surface des terrains devra permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome.

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à la topographie des lieux.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisins.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.
- Pour les annexes nécessaires aux constructions autorisées.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité.

En dehors des espaces urbanisés et sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD n°8
- 15 m pour les RD n°70, 74 et 127

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 réseaux d'intérêt public et aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un servi public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.
- A l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 > 3m$).

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être 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 tout état de cause, la hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 11 mètres (6 mètres à la sablière) pour les constructions à usage d'habitation. Dans le cas particulier de toitures-terrasses, la hauteur totale ne peut excéder 6 mètres.
- 14 mètres pour les constructions à usage d'activités.

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A- 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.

Ce souci d'intégration est pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouverture et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

En particulier

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

B - Toitures

Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie.

C - Clôtures

Les talus, haies végétales et murets existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

Pour les constructions à destination d'habitat,

les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage
- de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.
- D'un talus planté.

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit et les clôtures réalisées en matériaux de fortune sont interdits.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, le tout de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des boisements et talus existants pourra être exigée.

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

Des plantations d'essences bocagères seront réalisées en accompagnement des bâtiments d'activités.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend cinq zones :

- Une zone N correspondant aux zones naturelles à protéger.
- Une zone Nc1 correspondant aux zones naturelles à protéger et situées dans le périmètre de protection du captage d'eau de Traou Guern.
- Une zone Nc2 correspondant aux zones naturelles à protéger et situées dans le périmètre de protection du captage d'eau de Pont Scoul.
- Une zone NL correspondant aux sites et paysages remarquables à protéger en application des dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.
- Une zone NB correspondant aux propriétés bâties situées dans les espaces remarquables et non situées dans la bande des 100 mètres mentionnée à l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme
- Une zone Nh correspondant aux propriétés bâties situées en milieu rural et non liées à l'activité agricole.
- Une zone Nhc1 correspondant aux habitations et aux bâtiments non agricoles présents en zone rurale et situés dans le périmètre de protection du captage d'eau de Traou guern.
- Une zone Nhc2 correspondant aux habitations et aux bâtiments non agricoles présents en zone rurale et situés dans le périmètre de protection du captage d'eau de Pont Scoul.
- Une zone Ny réservée aux activités liées au dépôt et à la vente de matériaux de construction.
- Une zone Nyc2 réservée aux activités liées au dépôt et à la vente de matériaux de construction et situées dans le périmètre de protection du captage d'eau de Pont Scoul.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A- Sont interdits dans l'ensemble des zones N :

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.
- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N2.
- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil homes qu'elle qu'en soit la durée.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
- Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages,...

B- Sont également interdits en zone NL

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation des secteurs considérés, autres que ceux autorisés, pour ces mêmes secteurs à l'article N2.
- Toutes constructions, installations, travaux à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

C- Sont également interdits en zone NY

- Toutes constructions, installations, travaux non liés au dépôt et à la vente de matériaux de construction.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, travaux et aménagements, définis à l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés en site inscrit ou classé, dans les périmètres de protection des monuments historiques et pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- 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 préalable.
- Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

B- Occupations et utilisations des sols soumises à condition particulière :

En zone **N**, sont admis, sous réserves d'une parfaite intégration dans le site et sous réserve ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les installations, constructions ou ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

En zone **NL** sont admis, sous réserves d'une parfaite intégration dans le site :

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux 3 premiers alinéas ci-dessous soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ou par des nécessités techniques.
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune implantation ne soit possible.
 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de plancher.
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevages d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantés dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments du patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 13 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation de ces espaces et milieux après enquête publique et suivant les conditions fixées par l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.
- L'entretien et la remise en état, à l'identique, des ouvrages de protection contre la mer (digues, môles, cales,...).
- La pose de corps morts sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin ou à l'intérêt paysager du secteur.

En zone **NB** sont admis, sous réserves d'une parfaite intégration dans le site :

- La restauration et l'éventuel changement d'affectation des bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation sous réserves que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes au-delà de la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (du sommet de la falaise au droit des secteurs figurés en annexe et conformément aux dispositions du S.M.V.M du Bassin Trégor Goëlo) dans les conditions suivantes :

Extension réalisée en continuité du bâti et d'une superficie maximale de 25 m² de S.H.O.B par rapport à la surface de plancher effective à la date d'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.

En zone **Nh**, sont admis, sous réserves d'une parfaite intégration dans le site et sous réserve ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les installations, constructions ou ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires.
- La réalisation d'abris simples de structure légère et de dimension modeste pour animaux et pour remise de matériel, au-delà de la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (du sommet de la falaise au droit des secteurs figurés en annexe et conformément aux dispositions du S.M.V.M du Bassin Trégor Goëlo), à condition qu'ils soient intégrés à leur environnement et que la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) créée n'excède pas 25m² à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- L'aménagement, la restauration et la transformation des établissements industriels, artisanaux et des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, au-delà de la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (du sommet de la falaise au droit des secteurs figurés en annexe et conformément aux dispositions du S.M.V.M du Bassin Trégor Goëlo), à condition que la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) créée en extension n'excède pas 50m² à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire, le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural existants ainsi que leur extension au-delà de la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (du sommet de la falaise au droit des secteurs figurés en annexe et conformément aux dispositions du S.M.V.M du Bassin Trégor Goëlo), à condition que la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) créée en extension n'excède pas 50m² à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.
- Les constructions annexes nouvelles nécessaires aux propriétés bâties, au-delà de la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (du sommet de la falaise au droit des secteurs figurés en annexe et conformément aux

dispositions du S.M.V.M du Bassin Trégor Goëlo) à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale et que la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) de ces annexes nouvelles n'excède pas 40m².

- Les piscines couvertes ou non, au-delà de la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (du sommet de la falaise au droit des secteurs figurés en annexe et conformément aux dispositions du S.M.V.M du Bassin Trégor Goëlo), à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale et que leur emprise au sol n'excède pas 30 m².
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

En zone **Ny** sont admis, sous réserves d'une parfaite intégration dans le site :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les installations, constructions ou ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires.
- L'aménagement, la restauration et la transformation des établissements industriels, artisanaux et des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, au-delà de la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (du sommet de la falaise au droit des secteurs figurés en annexe et conformément aux dispositions du S.M.V.M du Bassin Trégor Goëlo), à condition que la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B) créée n'excède pas 50m² à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et qu'il ne soit pas créé de logement, le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

En zone **Nc1 et Nc2**, sont autorisées les installations et constructions autorisées en zone N sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable et à l'exception des installations et constructions interdites par les arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection des captages d'eau de Pont Scoul et Traou Guern.

En zone **Nhc1 et Nhc2**, sont autorisées les installations et constructions autorisées en zone Nh sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable et à l'exception des installations et constructions interdites par les arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection des captages d'eau de Pont Scoul et Traou Guern.

En zone **Nyc2**, sont autorisées les installations et constructions autorisées en zone Ny sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable et à l'exception des installations et constructions interdites par l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection du captage d'eau de Pont Scoul.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagement particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature, de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Le nombre des accès 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 moindre.

ARTICLE N 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

Tout rejet non domestique doit faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

Réseaux divers :

Sauf contrainte technique particulière, les extensions des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie ainsi que les raccordements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, la surface des terrains devra permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome.

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à la topographie des lieux.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisins.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.
- Pour les annexes nécessaires aux constructions autorisées.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité.

En dehors des espaces urbanisés et sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD n°8

- 15 m pour les RD n°70, 74 et 127

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux réseaux d'intérêt public et aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un servi public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.
- A l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.
- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 > 3m$).

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent 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 MEME PROPRIETE

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être 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 tout état de cause, la hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 11 mètres (7 mètres à la sablière) pour les constructions à usage d'habitation. Dans le cas particulier de toitures-terrasses, la hauteur totale ne peut excéder 7 mètres.
- 14 mètres pour les constructions à usage d'activités.

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A- 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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume des constructions ou ouvrages.
- Du type d'ouverture et de leur positionnement.
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs.
- Du type de clôtures.

B - Toitures

Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Tous les types de toitures sont autorisés dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie.

C - Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, sauf en cas de prolongement d'une clôture excédant cette hauteur.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- de préférence d'une haie vive d'essences locales (entretenu pour respecter la limite de hauteur) doublée ou non d'un grillage
- de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.
- D'un talus planté.

Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit et les clôtures réalisées en matériaux de fortune sont interdits.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, le tout de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des boisements et talus existants pourra être exigée.

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

En zone NL, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des boisements ne devront pas faire l'objet de plantations.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

TITRE 6 : ANNEXES

Annexe 1 : bande des 100 mètres / dispositions particulières prévues par le S.M.V.M. (extrait du cahier n°4 ; S.M.V.M. Trégor Goëlo)

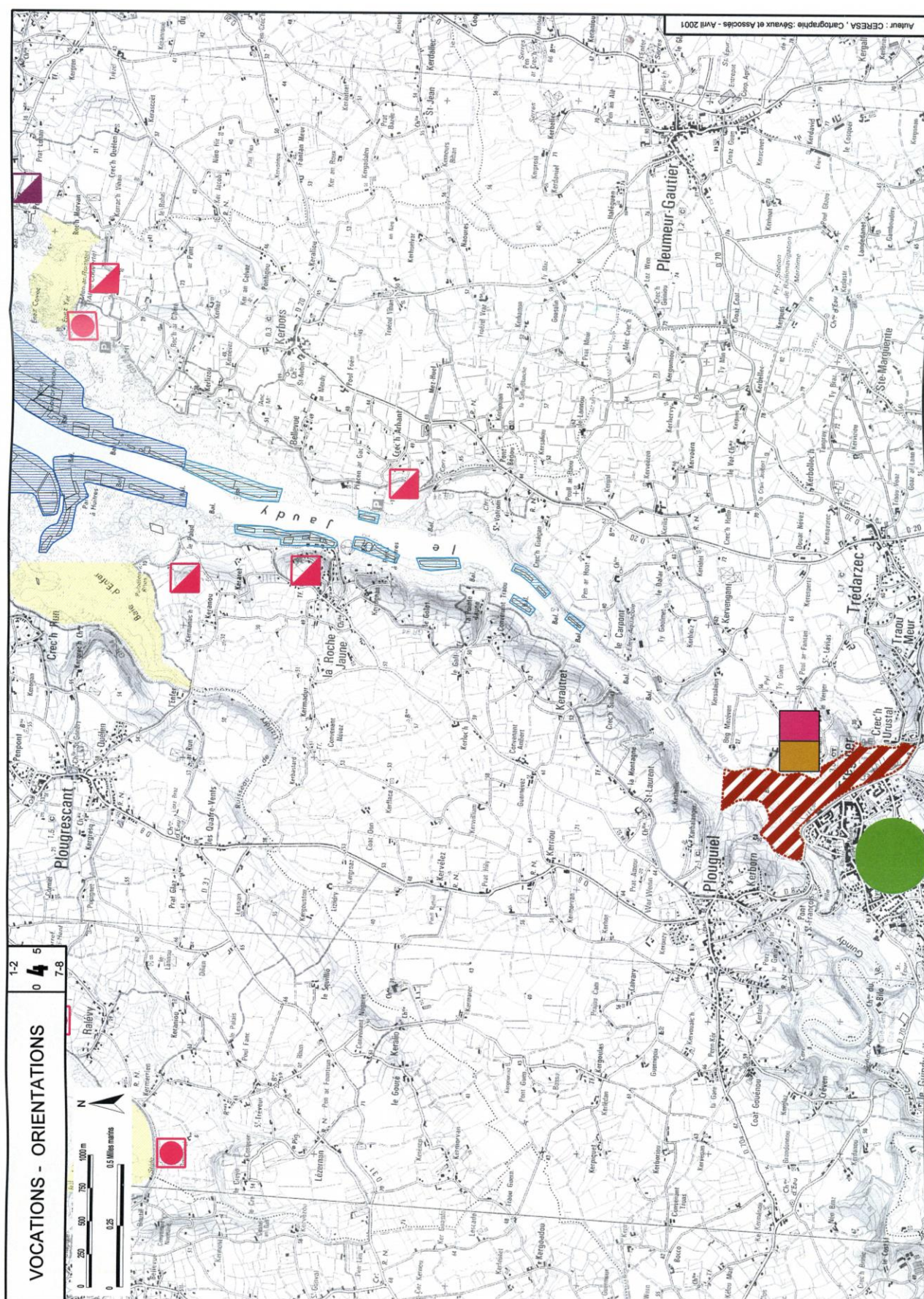
Annexe 2 : dispositions du code de l'urbanisme qui demeurent applicables

Annexes 3 : articles du code de l'urbanisme cités dans le règlement

Annexes 4 : articles du code rural cités dans le règlement

ANNEXE 1 : BANDE DES 100 METRES/ DISPOSITIONS PARTICULIERES PREVUES PAR LE S.M.V.M (extrait du cahier n°4, S.M.V.M Trégor Goëlo)

	Portion de littoral dont l'évolution peut être à l'origine de risques pour l'homme, ses installations ou ses activités : * sur une commune recensée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs : - falaise taillées dans des matériaux meubles ou fausse falaise - cordon de galets ou cordon dunaire * sur une commune non recensée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs : - falaise taillées dans des matériaux meubles ou fausse falaise - cordon de galets ou cordon dunaire	L'inventaire des secteurs à risque, commune par commune, repose sur l'étude menée par le professeur PINOT. Cette dernière, intégrée dans l'annexe " Note sur l'érosion marine " propose des pistes de réflexion et des éléments de solution adaptés à chaque site. Sur les cartes suivantes, sont distingués : - les communes considérées comme à risque majeur " mouvements de terrain " par le D.D.R.M. de celles qui ne le sont pas ; - le type de formation géomorphologique.		Zone d'extraction de matériaux marins	Il s'agit des gisements déjà exploités au sein desquels la poursuite de l'extraction est possible. En dehors de ces zones, le S.M.V.M. ne permet l'exploitation que d'éventuels gisements de sables siliceux, dans les prolongements en mer du Jaudy et du Trieux et sous certaines réserves (cf rapport « Propositions - Orientations », paragraphe 4.2).
	Zone à vocation principale naturelle Rappel : l'ensemble du territoire du S.M.V.M. abrite une grande variété d'habitats naturels et d'espèces, tant au niveau de l'estran qu'au niveau des milieux littoraux émergés. Le S.M.V.M. affirme l'impératif d'une prise en compte particulière des habitats et des espèces dans tout projet susceptible d'avoir un impact significatif sur ces derniers.	Ces zones s'inscrivent dans des espaces où la diversité biologique est exceptionnelle. Elles correspondent à la quasi-totalité des secteurs du D.P.M. retenus au titre de l'action C1 du document d'objectifs Natura 2000 : * " Conserver des zones naturelles libres d'aménagement sur l'estran ". Leurs limites ne doivent pas être considérées comme tranchées et figées. Les prescriptions qui se rattachent à ces zones sont : - limiter, de façon générale, les aménagements et les occupations du D.P.M. ; - examiner attentivement les incidences sur les milieux naturels de tout projet pouvant les affecter localement. Pour les secteurs où ces zones à vocation principale naturelle sont concernées par des zones à vocation conchylicole, se reporter aux explications relatives à ces dernières.	  	Zone à vocation principale conchylicole : - Zone de maintien des parcs actuels - Zone de développement des parcs - Parc conchylicole existant	* Au sein de ces zones de maintien, est accepté le maintien des concessions existantes sans développement et sans extension (seules des régularisations et des aménagements cadastraux sont possibles). Note : les parcs isolés et de trop petite taille pour être cartographiés sont considérés, de fait, comme étant inclus dans une zone de maintien des parcs actuels. * Au sein de ces zones de développement, sont acceptées : - le maintien et l'extension des parcs existants ; - l'installation de nouvelles concessions. Au sein de ces zones, d'autres activités, notamment des cultures marines, sont possibles sous réserve que leur développement ne mette pas en cause celui de la conchyliculture. Lorsque des zones de développement conchylicole se superposent à des zones à vocation principale naturelle, les projets ne seront acceptés : - qu'après examen attentif et avis d'une commission regroupant les différents partenaires ; - qu'en dessous d'un taux maximum d'occupation par les concessions de 30 % des zones à vocation principale naturelle, autour de l'île d'Er et au sud-ouest de Bréhat.



ANNEXE 2 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES

Article R.111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-15

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-21

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

ANNEXE 3 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME CITES DANS LE REGLEMENT

Article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L.121-1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Article L.130-1

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité. »

Article L.130-3

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

Article L.130-4

« Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets. »

Article L.130-5

« Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975. »

Article L.130-6

« Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent titre. »

Article R.130-1

« Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »

ANNEXE 4 : ARTICLE DU CODE RURAL CITE DANS LE REGLEMENT**Article L.111-3**

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »