

DEPARTEMENT
DES
COTES D'ARMOR

COMMUNE DE
TREMEUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

6

REGLEMENT

Elaboration POS 0-0 Approuvée le 29 juin 1987.
Elaboration du PLU 0-0 Prescrite par délibération du Conseil municipal
en date du 8 mars 2004.
Projet arrêté le 15 janvier 2007.
Enquête publique du 17 octobre au 16 novembre 2007 inclus.
Approuvée par délibération du Conseil municipal en date
du 4 février 2008

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil municipal en date du 4 février 2008
Le Maire :

*Modification simplifiée (articles U6 et N6) approuvée par
délibération du conseil municipal en date du 18 Janvier 2010.*



Etude confiée au Bureau d'études
SESAER OUEST
8 rue Saint-Roch
35 390 GRAND-FOUGERAY
☎ 02-99-08-44-99

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
LES ZONES URBAINES :.....	7
Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U.....	8
Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UL.....	26
Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UY.....	44
LES ZONES A URBANISER.....	62
Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones 1 AUb :.....	63
Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones 2AUb et 2AUy.....	81
LES ZONES AGRICOLES :.....	99
Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones A.....	100
LES ZONES NATURELLES :.....	118
Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones N, Nh, Ni et Nv.....	119
LEXIQUE.....	138

LES ZONES URBAINES :

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Trois types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone U : elle correspond au centre bourg de Trémeur et aux villages qu'il est prévu d'étoffer.

2 - Zone UL : elle correspond aux terrains de sports de la commune qu'il est prévu d'étoffer en partie Sud en y implantant d'éventuels nouveaux équipements.

3 - Zone UY : elle correspond au site économique communautaire des Dineux. Ce site est réservé à l'accueil d'activités économiques non insérables dans le bourg ou les écarts. Un sous secteur UY b a été créé pour un site d'activité (garage) implanté en plein cœur du bourg afin de lui permettre une évolution suffisante pour un maintien sur site.

Rappels :

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage (voir document en annexes - pièce N°7C), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

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

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

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

Néant

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 – Accès et Voirie :

1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article U 4 - Desserte par les réseaux :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier.
En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

Article U 5 – Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement, des voies existantes, modifiées ou à créer.
- soit à 3 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

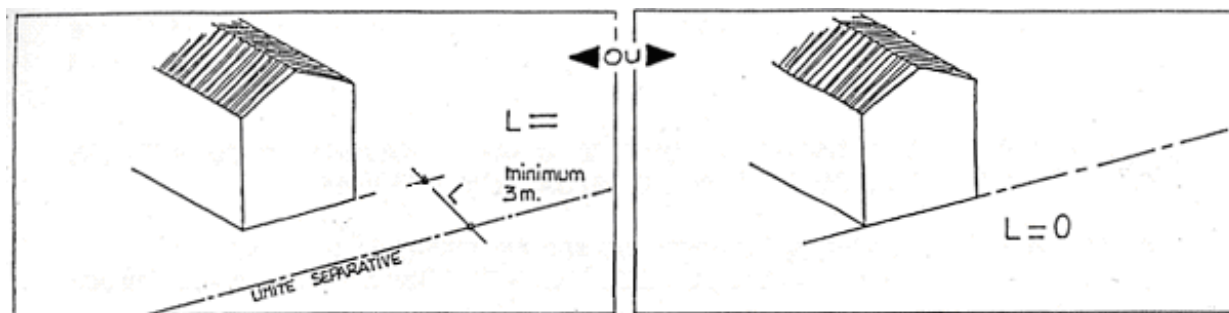
- Lorsqu'une construction existante est implantée différemment, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ↪ soit en limite séparative,
- ↪ soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

Non réglementé.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent
- Les constructions et installations liées aux divers réseaux

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions

Rappel : Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Clôtures

- Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, les clôtures en plaques béton sont interdites.
- Sur rue, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 m.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Article U 12 - Stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article U 13 - Espaces libres et plantations ;

Pour les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre du L 123-1.7 du code de l'urbanisme (voir plans de zonage), les coupes et abattages sont soumis à une autorisation du maire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

LES ZONES URBAINES :

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Trois types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone U : elle correspond au centre bourg de Trémeur et aux villages qu'il est prévu d'étoffer.

2 - Zone UL : elle correspond aux terrains de sports de la commune qu'il est prévu d'étoffer en partie Sud en y implantant d'éventuels nouveaux équipements.

3 - Zone UY : elle correspond au site économique communautaire des Dineux. Ce site est réservé à l'accueil d'activités économiques non insérables dans le bourg ou les écarts. Un sous secteur UY b a été créé pour un site d'activité (garage) implanté en plein cœur du bourg afin de lui permettre une évolution suffisante pour un maintien sur site.

Rappels :

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage (voir document en annexes - pièce N°7C), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

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

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

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

Néant

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 – Accès et Voirie :

1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article U 4 - Desserte par les réseaux :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier.
En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

Article U 5 – Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement, des voies existantes, modifiées ou à créer.
- soit à 3 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

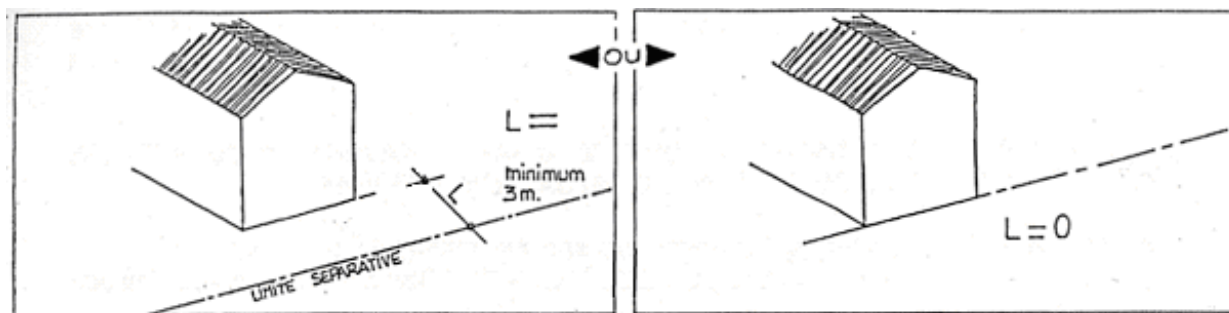
- Lorsqu'une construction existante est implantée différemment, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ↪ soit en limite séparative,
- ↪ soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

Non réglementé.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent
- Les constructions et installations liées aux divers réseaux

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions

Rappel : Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Clôtures

- Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, les clôtures en plaques béton sont interdites.
- Sur rue, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 m.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Article U 12 - Stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article U 13 - Espaces libres et plantations ;

Pour les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre du L 123-1.7 du code de l'urbanisme (voir plans de zonage), les coupes et abattages sont soumis à une autorisation du maire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

LES ZONES URBAINES :

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Trois types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone U : elle correspond au centre bourg de Trémeur et aux villages qu'il est prévu d'étoffer.

2 - Zone UL : elle correspond aux terrains de sports de la commune qu'il est prévu d'étoffer en partie Sud en y implantant d'éventuels nouveaux équipements.

3 - Zone UY : elle correspond au site économique communautaire des Dineux. Ce site est réservé à l'accueil d'activités économiques non insérables dans le bourg ou les écarts. Un sous secteur UY b a été créé pour un site d'activité (garage) implanté en plein cœur du bourg afin de lui permettre une évolution suffisante pour un maintien sur site.

Rappels :

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage (voir document en annexes - pièce N°7C), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

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

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

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

Néant

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 – Accès et Voirie :

1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article U 4 - Desserte par les réseaux :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier.
En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

Article U 5 – Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement, des voies existantes, modifiées ou à créer.
- soit à 3 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

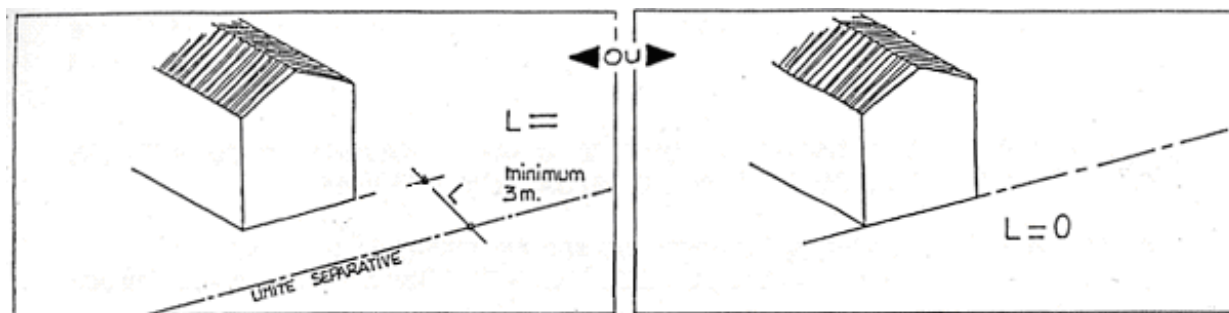
- Lorsqu'une construction existante est implantée différemment, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ↪ soit en limite séparative,
- ↪ soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

Non réglementé.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions:

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent
- Les constructions et installations liées aux divers réseaux

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions

Rappel : Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Clôtures

- Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, les clôtures en plaques béton sont interdites.
- Sur rue, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 m.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Article U 12 - Stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article U 13 - Espaces libres et plantations ;

Pour les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre du L 123-1.7 du code de l'urbanisme (voir plans de zonage), les coupes et abattages sont soumis à une autorisation du maire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont de 2 types :

1 - les zones « 1 AU » sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation.

La zone « 1A Ub » est prioritairement affectée à un usage résidentiel mais devra également permettre l'implantation d'équipements et d'activités compatibles avec cette fonction principale.

2 - les zones 2 AU sont réservées à l'urbanisation à plus long terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L. U.)

Même si elles sont pour le moment fermées à l'urbanisation, leurs indices indiquent déjà leurs destinations futures :

- La zone « 2 AUb » sera réservée prioritairement à un usage résidentiel
- La zone « 2 AUy » sera quant à elle destinée à accueillir de nouvelles activités économiques.

Rappels :

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage (voir document en annexes - pièce N°7C), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AUb :

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

Article 1AUb 1: Occupations et utilisations du sol interdites :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2.

Article 1AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises sous réserve que :

⇒ Le projet d'aménagement :

- prenne en compte l'environnement initial du site,
- soit étudié en tenant compte de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage,
- intègre les orientations d'aménagement définies par le PL U.

⇒ L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, paysagers et divers réseaux.

1) Les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est l'habitat.

2) Sont autorisés dans le cadre des opérations susvisées ou indépendamment, et sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :

 Les équipements publics, d'intérêt général ou collectif de même que les logements, les constructions annexes et les installations qui leur sont liés,

 Les aires de stationnement ouvertes aux publics,

 Les affouillements et exhaussement de sols liés et nécessaires aux travaux :

- de voirie,
- de construction,
- de fouilles archéologiques,
- de gestion des eaux pluviales,
- ou d'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

3) Sont également autorisés :

- les constructions à usage de services, commerces ou de bureaux de même que les constructions et installations annexes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie dans une zone à vocation majoritairement résidentielle et dès lors qu'elles sont compatibles avec celle-ci.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUb 3 - Accès et Voirie :

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article 1AUb 4 - Desserte par les réseaux :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier.
En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

Article 1Aub 5 - Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article 1AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées :

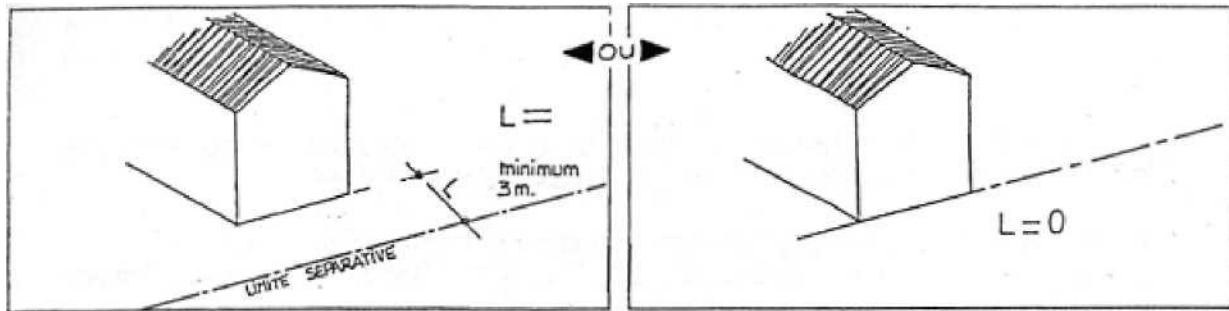
- à 15 m de l'axe des RD 19 et RD 61 a,
- à l'alignement, ou à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

Article 1AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ↪ soit en limite séparative,
- ↪ soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

Non réglementé.

Article 1AUb 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Article 1AUb 10 - Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'activités économiques, sportives, culturelles, de loisirs et scolaires - constructions et installations liées aux divers réseaux

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques particuliers.

Article 1AUb 11 - Aspect extérieur des constructions

Rappel : Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ı En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

ı Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

ı Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

ı L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

ı Les bâtiments supports d'activités économiques, sportives, de loisirs, culturelles et scolaires peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Clôtures

- Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, les clôtures en plaques béton sont interdites.
- Sur rue, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 m.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Article 1AUb 12 - Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone :

- a. pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement non compris l'éventuel garage.
- b. pour les lotissements, il est exigé deux places et demie par lot, dont deux places à réaliser sur la partie privative des lots, la demi-place complémentaire devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

Article 1Aub 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article 1AUb 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé

CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU_b ET 2AU_y

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

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations liées aux divers réseaux, dès lors :

- qu 'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu 'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural ni à l'environnement.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - Accès et Voirie :

Non réglementé.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux :

Non réglementé.

Article 2AU 5- Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Non réglementé.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article 2AU 9- Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Article 2AU 10- Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 12 - Stationnement ;

Non réglementé.

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

LES ZONES AGRICOLES :

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone regroupe à la fois les terres à forte valeur agricole, mais aussi, l'ensemble des structures d'exploitations pérennes (sièges, habitations des exploitants, bâtiments d'exploitations, ...) et celles pouvant être reprises.

Au sein de la zone agricole, un secteur « Ap » a été mis en place d'afficher dès aujourd'hui, l'intérêt que ces terrains agricoles représentent pour le développement du bourg de Trémeur au-delà de la vie du PLU. Dans ce secteur particulier, les nouvelles constructions et installations à vocation agricole ne seront pas autorisées.

Rappels :

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage (voir document en annexes - pièce N° 7C), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

➤ dans les zones A :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...); sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.

➤ *dans les secteurs Ap :*

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

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

➤ dans les zones A :

Les logements de fonction sous réserve du respect des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
- qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place.

Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions pour l'accueil d'activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambres d'hôtes, vente à la ferme, salle d'accueil, ...) à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation du patrimoine bâti de caractère.

Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexés qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.

➤ dans le secteur A et Ap :

Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux à condition de ne pas être de nature à compromettre la protection de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité agricole et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et Voirie :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

Article A 4 - Desserte par les réseaux :

1°/ -Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

■ Les constructions doivent être édifiées :

- à 100 m minimum de l'axe de la RN12 en dehors des espaces non urbanisés,
- à 15 m minimum de l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer et notamment des RD 19, 61, 61 a, 39 et 712.

Le retrait 100 m minimum de l'axe de la RN12 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.

■ Les constructions à usage d'activités agricoles doivent être édifiées :

- à 15 m minimum en retrait de l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer et notamment des RD 19, 61, 61 a, 39 et 712.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées de la règle précédente

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

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions :

Constructions à usage d'activités agricoles - constructions et installations liées aux divers réseaux

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques particuliers.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Rappel : Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Généralités

┌ En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

┌ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

┌ Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

┌ L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

┌ Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Clôtures

- Les clôtures en plaques béton sont interdites.

Article A 12 - Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article A 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés;

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre du L 123-1.7 du code de l'urbanisme (voir plans de zonage), les coupes et abattages sont soumis à une autorisation du maire.

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées (les essences locales seront conseillées).

Les clôtures végétales doivent être composées de préférence d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (les essences locales sont préférées)

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé

LES ZONES NATURELLES :

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Le secteur N recouvre les espaces naturels sensibles comme la vallée de la Rosette, le secteur de la Lande des Barbiaux, le Sud du village de La Marais, ...etc.

Le secteur Nh couvre des zones d'habitat diffus et petits lieux dits constitués de logements ou de bâtiments n'ayant pas ou plus de vocation agricole.

Le secteur Ni couvre les secteurs inondables (Atlas des zones inondables).

Le secteur Ny regroupe l'emprise foncière d'une activité économique implantée au niveau du village de la Ruais afin de permettre l'évolution de cette dernière in situ.

Rappels :

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage (voir document en annexes - pièce N° 7C), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, Nh, Ni ET Nv

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

➤ dans les secteurs identifiés en N et Ni :

Dans les zones humides {recensées par la commission et dont la cartographie est jointe en annexes N° 7E), tout mode d'occupation et d'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 constructions, les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol exception faite de ceux liés et nécessaires à la restauration, ou la création de zones humides.

➤ dans les secteurs identifiés en N et Nh :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

➤ dans les secteurs identifiés en Ni :

Sont interdits tous travaux : remblais, dépôts, constructions, clôtures pleines, plantations en plein, installations, aménagement de quelque nature qu'ils soient à l'exclusion de ceux visés à l'article 2.

➤ dans les secteurs identifiés en Ny:

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol qui ne seraient pas liées et nécessaires à l'activité existante.

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

Sous réserve de leur intégration dans le site, du respect de l'environnement et de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles :

➤ dans les secteurs identifiés N et Ny :

- ✓ Les constructions et installations liées aux divers réseaux, sous réserve qu'elles ne puissent être implantées en d'autres lieux

➤ dans les secteurs identifiés Nh :

- ✓ Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
 - que la destination nouvelle soit l'habitation, ou une activité compatible avec l'environnement,
 - que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
 - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires soit possible,
 - que les réseaux soient existants et suffisants,
 - que le bâtiment respecte l'art. L 111-3 du code rural (principe de réciprocité),
 - qu'elle conserve le caractère du bâti existant.
- ✓ Les extensions des constructions existantes sous réserve d'être limitées à 50 % de l'emprise initiale.
- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées sur le terrain d'emprise et à proximité de la construction principale à usage d'habitation.
- ✓ Les constructions et installations liées aux divers réseaux.

➤ dans les secteurs identifiés Ni :

- Les constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produits polluants, ...) et que leurs organes sensibles ne puissent être altérés lors des crues.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ; ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude préalable.
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après une étude hydraulique préalable.

- Les clôtures constituées de grilles ou grillages, les plantations discontinues, sans former de haies pleines.
- La mise en place de nouvelles clôtures constituées de 4 fils superposés au maximum sur poteaux distants d'au moins 2 mètres.
- Les abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et Voirie :

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 - Desserte par les réseaux :

1°/ -Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossés, caniveaux, ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3°/ -Électricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- 100 m minimum de l'axe de la RN 12 en dehors des espaces urbanisés,
- 15 m minimum de l'axe des routes départementales et notamment des RD 19, 39, 61, 61 a et 712,
- 5 m minimum de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Le retrait de 100 m par rapport à l'axe de la RN 12 ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction existante est implantée différemment, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

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

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées de la règle précédente.

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

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur*maximale des constructions.

La hauteur des constructions est comptabilisée du sol naturel à l'égout des toitures

➤ Dans les zones Nh :

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N 2 ne doivent pas excéder la hauteur du bâti existant.

➤ Dans les zones N, Nh :

La hauteur des annexes mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 4 m.

➤ Dans les zones Ni, Ny :

Non réglementé.

➤ Dans les zones N, Nh, Ni, et Ny :

Les constructions et installations liées aux divers réseaux sont exemptées des règles précédentes.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Rappel : Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques indiqué sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site

Clôtures

- Les clôtures en plaques béton sont interdites.

Article N 12 - Stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article N 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre du L 123-1.7 du code de l'urbanisme (voir plans de zonage), les coupes et abattages sont soumis à une autorisation du maire.

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les clôtures végétales doivent être composées de préférence d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenue ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préférées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé