

Commune de TROGUERY

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement: partie écrite



Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 07 décembre 2004
Débat préalable du PADD organisé au sein du CM le : 17 avril 2007
Passage en CDNPS le: 03 juillet 2007
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 17 juin 2009
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 20 avril 2011



LEOPOLD Bernard - Architecte D.P.L.G et Urbaniste
15 place des Otages - 29600 MORLAIX

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone UA

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone UC

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones AU

CHAPITRE II : Règlement général applicable à la zone AUe

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

INTRODUCTION

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

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

L'organisation du règlement de chaque zone présente quatorze articles :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs
Plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

COMMUNE DE TROGUERY
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.
2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
 - l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme;
 - les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
 - la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
 - * Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité et des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - * Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - * Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L.130-1, L.142-11, R.130-1, R.421-3-1 du Code de l'urbanisme).
 - * Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L.315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
 - * Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme).
 - * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - * Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois sont soumis à déclaration préalable (Art.R.421-23 d) du Code de l'Urbanisme).
 - * Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme).
 - * Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).
3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :
 - La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *" 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, CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 99.84.59.00)".*
 - L'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *« 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 que dans le respect 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. »*
 - La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".*

- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - . décret 86-192 du 5 février 1986 : *"lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".*
 - . article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-14 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par l'articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

1) Les zones urbaines dites "zones U"

- des centres urbains traditionnels dits
- de type individuel, isolé ou groupé

UA
UC

Aux zones urbaines U, s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de **la réalisation des équipements internes à la zone**.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Ces zones comportent des secteurs :

- à vocation de zone UB future
- à vocation d'équipements publics

AUb
AUe

Aux zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3) Les zones agricoles dites "zones A"

Ce sont les zones de richesses naturelles (agricoles). Elles sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

secteur de potentiel agricole au sein du site inscrit de l'estuaire du Jaudy

A
Ap

Aux zones agricoles A s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

4) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Elles correspondent aux :

- zones naturelles et forestières
- zone liée au stationnement et aménagements légers de Biliguen
- propriétés bâties des espaces remarquables
- à la requalification du Moulin de Biliguen et du manoir du Cosquer
- zones destinées à la création de la station de traitement des eaux usées
- zones réservées aux bâtiments non agricoles présents en secteur rural
- zones couvrant les espaces à préserver en application de l'article L.146-6

N
NA
NB
NBp
NE
NH
NL

Aux zones naturelles N s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Article 5 - DEFINITIONS

ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardins...

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) susceptible d'être bâtie sur le terrain.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol, comme indiqué dans le croquis ci-joint. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (SHOB)

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction calculées à partir du nu extérieur des murs de la façade et au niveau supérieur du chantier.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (SHON)

Elle correspond à la somme de toutes les surfaces de planchers de chaque niveau d'une construction, déduction faite notamment :

- des combles et sous-sols non aménageables,
- des surfaces de toitures, balcons, passage couvert du rez-de-chaussée.

Article 6 - 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, à l'exception des opérations d'intérêt public ».

COMMUNE DE TROGUERY

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONES U

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre bourg de la commune de TROGUERY, caractérisé par une urbanisation dense, où les constructions sont édifiées en règle générale, en ordre continu le long des voies ou places publiques.

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé de caravanes quel qu'en soit la durée.
4. Les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
5. L'ouverture de toute mine ou carrière.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
7. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses automobiles.
8. Les garages collectifs de caravanes.
9. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux et services, de parc de stationnement de véhicules sous réserve d'une intégration satisfaisante.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les aires et équipements de sports, de jeux et de parc de stationnement.
4. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
5. L'hivernage de caravanes, de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Article UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur route départementale sont interdits, en dehors des espaces urbanisés.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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.

Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

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

A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis pourra être refusé.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Article UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.
2. Les constructions doivent être implantées entre 0 et 10 mètres de l'emprise ou de l'alignement futur des voies ou places publiques ou privées.
3. L'implantation d'une seconde construction à usage d'habitation en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.
4. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :
 - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
 - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
 - pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),
 - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction,
 - pour la réalisation d'équipements publics.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté.
2. Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieure à 3 mètres.
3. Toutefois, ces distances peuvent être supprimées pour permettre :
 - l'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement,
 - l'extension limitée de bâtiments déjà édifiés en limite séparative,
 - l'édification de bâtiments annexes de faible importance accolés à l'habitation principale et dont la hauteur à la sablière n'excède pas 2,50 mètres.
 - la réalisation d'équipements publics ne joignant pas une limite séparative.

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 70 % de la propriété foncière.

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouille ou de remblais, ne doit pas excéder :

zone	égout	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures	Toiture traditionnelle (pente > 40° - 2 pentes)
UB	8,00 m	-	faîtage
			10,00 m
			12,00 m
Usage d'habitation et commercial			
Usage d'équipements publics		10, 00 m	

2. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, antennes, candélabres, ...

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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

Les toitures pour les constructions de type habitat devront respecter la typologie locale : pente de toiture supérieure à 40°.

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

3. Clôtures :

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

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

- 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- 1,80 mètre lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie,
- 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

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

5. Les annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

7. Les toitures terrasse sont interdites, sauf pour la réalisation d'équipements publics et de carports.

Article UA12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Ainsi, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, il sera exigé 2 places par logement (12 m² environ pour un stationnement classique et 16 m² pour une place handicapée)

Article UA13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

En vertu de l'article R.421-23° du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé lié au développement urbain du bourg de TROQUERY. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. Le stationnement isolé de caravanes.
4. Les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
5. L'ouverture de toute mine ou carrière.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
7. Les discothèques.
8. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses d'automobiles.
9. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation.

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones UC

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux et services, de parc de stationnement de véhicules sous réserve d'une intégration satisfaisante.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
4. L'hivernage de caravanes, de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
7. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

4. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur route départementale sont interdits, en dehors des espaces urbanisés.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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. De Manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leur leurs positions, de leur configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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.

Article UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

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

A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène général et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis pourra être refusé.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Article UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise ou de l'alignement futur des voies ou places, publiques ou privées.

2. L'implantation des garages et annexes à l'alignement de voie ou place, publique ou privée, est autorisée, sauf pour la RD n°33 E où une marge de recul de 5 mètres minimum de la limite de l'emprise ou de l'alignement futur des voies ou places, publiques ou privées devra être respectée.

3. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la route départementale n°33 est de 15 mètres, y compris pour les garages et les annexes.

4. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales.
- pour l'implantation de garages et annexes à l'alignement, sauf au droit des routes départementales.

Article UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, ces distances peuvent être supprimées pour permettre :

- la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- l'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement,
- l'extension limitée de bâtiments déjà édifiés en limite séparative,
- l'édification de bâtiments annexes de faible importance accolés à l'habitation principale et dont la hauteur à la sablière n'excède pas 2,50 mètres.

Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % de la propriété foncière.

Article UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouille ou de remblais, ne doit pas excéder :

<i>zone</i>	<i>égout</i>	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures	Toiture traditionnelle - (pente > 40° - 2 pentes)
UC	6,00 m	6,50 m	9,00 m
Annexes et dépendances	-	3,50 m	5,50 m

2. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, antennes, candélabres, ...

Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Clôtures :

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

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

- 1,20 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ;
- 1,60 mètre lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie ;
- 1,60 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel. Dans la mesure où elles sont habillées, les clôtures sont autorisées en limite séparative.

4. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).
5. Les annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

Article UC12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Ainsi, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, il sera exigé 2 places par logement (12 m² environ pour un stationnement classique et 16 m² pour une place handicapée)

Article UC13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

En vertu de l'article R.421-23° du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE TROGUERY

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

(Zones de type AU)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones **AU**"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

- soit d'une modification du PLU,
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et les orientations d'aménagement.

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

- Les zones 1AU : les constructions à implanter sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à proximité immédiate ont une capacité suffisante. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et suivant un plan d'aménagement d'ensemble.
- Les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur 1AUb correspond au développement urbain de densité moyenne du centre bourg.

C - Composition de la zone 2AU :

La zone 2AU se compose du **secteur 2AUc** qui correspond au développement du secteur UC. Il caractérise le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat en périphérie de l'agglomération de TROQUERY.

Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. En secteur 1 AUb : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UA.

B - Est interdit en zone 2AU :

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AU2-B, tout autre aménagement ou construction.

Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Dispositions générales :

Les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

B - Admissions en zone AU :

Seront admis en zone AU sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile ;
- qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.110 et L.121-10 du Code de l'Urbanisme) ;
- qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer, ... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie du site).

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif,
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes,
3. Les restaurations et les extensions des constructions existantes.

C - Admissions dans les secteurs 1AU :

1. Dans les secteurs 1AUb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UA.

Article AU3 CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Il sera recherché un aménagement conforme à la définition du secteur telle qu'affiché dans les orientations d'aménagement et les documents graphiques. Néanmoins, des adaptations pourront être réalisées lors de la conception du projet définitif.

Secteur 1AUb de la route de Pommerit Jaudy :

La desserte du site sera assurée par la création d'une voirie qui s'établira à partir de la route de Pommerit Jaudy. Cette voirie se prolongera en portion Ouest du site afin de désenclaver le pôle équipements publics.

Afin de respecter un tissu urbain aux densités moyennes, le programme à vocation principale d'habitat devra respecter un minimum de 8 lots.

La préservation des éléments paysager permettra d'assurer, en partie Sud du site une limite frange avec l'espace rural.

L'orientation des façades principales se déploiera de manière à bénéficier d'un ensoleillement optimal en tirant partie de la topographie du site.

Un espace public aménagé s'établira à l'amorce du futur quartier en lien avec la route de POMMERIT JAUDY et le pré de la mairie.

Secteur 1AUb de la mairie :

La desserte du site de la mairie sera assurée par la conception d'une voirie traversante depuis la route de POMMERIT JAUDY à l'Ouest jusqu'à la route d'HENGOAT à l'Est.

Afin de s'inspirer des densités urbaines du centre bourg de TROGUERY, le nombre de lots ne pourra être inférieur ou égal à 8 lots au sein de l'ensemble de l'opération.

L'orientation des façades principales se déploiera de manière à bénéficier d'un ensoleillement optimal en tirant partie de la topographie du site.

Secteur 1Aub de Kerillud :

Localisé en arrière du boulodrome, le site de Kerillud représente une priorité en matière de développement urbain à court terme. Il s'inscrit dans une réflexion globale d'aménagement du centre bourg qui intègre également les parcelles situées en bordure de la RD 33.

Le futur réseau viaire vise à concevoir une voirie primaire depuis la RD 33 jusqu'au boulodrome et à partir de laquelle la distribution interne du site s'effectuera.

Les densités projetées des futures constructions devront s'inspirer du centre bourg de TROGUERY. Il résulte que le site 1AUb devra comporter un minimum de 20 lots à usage principal d'habitation et ce afin de respecter le tissu urbain environnant.

La mise en œuvre d'un maillage piétonnier au sein du site assurera la bonne intégration du morceau de ville avec le lotissement des quatre vents et le noyau ancien.

La sauvegarde des talus arborés en partie Sud du site constitue un élément fort du futur projet d'aménagement.

En dernier, le projet devra également comporter un espace public majeur permettant de fédérer les différentes entités de l'agglomération de TROGUERY.

Articles AU3 à AU14

A - Zones 1AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UA seront applicables aux secteurs 1AUb

B - Zones 2AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC seront applicables aux secteurs 2AUc

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE 1AUe

La zone **1AUe** est un site destiné à regrouper les équipements à caractère :

- sportif
- de loisirs
- d'accueil collectif des personnes
- culturel
- scolaire
- administratif
- sanitaire

d'importance dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Article 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article 1AUe 2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article 1AUe 2,
2. Les lotissements d'habitat,
3. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles,
4. L'ouverture de mines et de carrières.

Article 1AUe2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, modifications de l'aspect extérieur...)
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié en application du 7° alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

B - Les occupations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1. Les bâtiments et équipements publics, ou utilisés par des services publics.
2. Les constructions affectées à des activités d'intérêt général, notamment d'ordre administratif, éducatif, sportif, culturel, cultuel, hospitalier et sanitaire.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'équipements.
4. Les annexes et dépendances des constructions existantes si elles restent mesurées.
5. les exhaussements et affouillements du sol si ils sont liés à une autorisation.
6. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration parfaite (station d'épuration, bassin de rétention d'eau, transformateur EDF,...)
7. Les aménagements et équipements légers de loisirs, notamment les terrains de jeux et de sport, les sanitaires et les bâtiments d'accueil du public.
8. Les installations et constructions liées au fonctionnement d'une station de traitement des eaux usées.

Article 1AUe 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Le parti d'aménagement vise à concevoir une voirie traversante depuis la route de POMMERIT JAUDY à l'Ouest jusqu'au chemin vicinal n°3 à l'Est.
 Cette voirie traversante symbolisera l'épine dorsale du futur quartier à partir de laquelle les futurs équipements et espaces publics (aire de jeux, boulodrome...) s'établiront.
 Afin de garantir la bonne intégration du futur site à vocation d'équipements avec le cœur de bourg, deux liaisons piétonnes ont été définies en partie Nord du site.
 La sensibilité paysagère du versant étant forte, une attention particulière sera accordée au traitement des espaces publics et des éléments paysagers à préserver, notamment les talus encadrant le site.

Article 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

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

A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis pourra être refusé.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Article 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies ou places, publiques ou privées, est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Article 1AUe 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 moitié de la hauteur absolue de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3.50 mètres.

Article 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface de la propriété.

Article 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>faîtage**</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>
1AUe	8.00 m	12.00 m	10.00 m

2. Des dispositions différentes pourront être autorisées, conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone. Dans ce cas, l'affouillement volontaire du projet pourra être imposé de manière à réduire l'impact paysager des constructions.

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

Article 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

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

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

3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou composées d'un grillage doublé d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie, éventuellement doublée côté intérieur d'un grillage de couleur sombre

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

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

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article 1AUe 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Article 1AUe 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. La conservation des plantations ou boisements existants ou leur remplacement pourront être exigés.

3. Tout arasement de talus répertorié au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une demande déclaration préalable.

4. Si la modification de l'emprise d'une voie publique ou privée rend nécessaire la suppression d'un talus, sa reconstruction pourra être imposée.

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

5. 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 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

COMMUNE DE TROGUERY

REGLEMENT

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Les zones agricoles sont dites «zones **A**». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent également un secteur **Ap**, secteur agricole bénéficiant de prescriptions architecturales et paysagères fortes du fait de la proximité de l'estuaire du Jaudy

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

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

B - Sont interdites : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

1. Les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole.
2. Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
4. Les terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation.

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration préalable.
2. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
3. Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis au permis de construire.

B - Ne sont admises dans cette zone, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangar, garage, abris exclusivement réservés aux logements des animaux...).

Au sein du secteur Ap, ces constructions et installations devront s'inscrire dans la continuité immédiate du siège d'exploitation afin d'éviter la dispersion du bâti dans le paysage estuarien

En outre, les bâtiments d'exploitation devront, dans la mesure du possible privilégier une implantation parallèlement aux courbes de niveaux pour atténuer l'impact visuel.

2. Certaines installations (camping à la ferme, aires naturelles de camping...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation.

3. La construction à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées en continuité du siège d'exploitation concerné, à une distance maximale de 50 mètres du bâtiment existant.

4. La construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction liés à l'activité agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction.

5. La restauration d'un bâtiment, sans changement d'affectation, 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 du bâtiment à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

6. La reconstruction à l'identique sur une même propriété, d'un bâtiment détruit après sinistre ou frappés d'alignement ou en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.

7. Les affouillements et exhaussements des sols.

8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement...) à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone.

9. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.

10. Les aires de stationnement liées à une activité existante.

Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

4. Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur route départementale sont interdits, en dehors des espaces urbanisés.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leur position, de leur configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis est refusé.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement, sans toutefois dépasser 15 mètres.

2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la route départementale n°33 est de 15 mètres, y compris pour les garages et les annexes ainsi que pour les dépendances aux constructions existantes.

3. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales.
- pour l'implantation de garages et annexes à l'alignement, sauf au droit des routes départementales.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieure à 3 mètres.

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour permettre l'évolution des habitations existantes.

Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans Objet.

Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

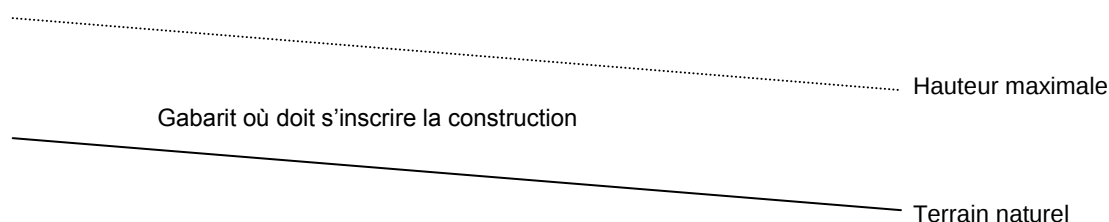
Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

	Toiture traditionnelle (pente >40° - 2 pentes) Faîtage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
A	8,50 m	5,50 m
Ap	7,50 m	

En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale désignée ci-dessus ne pourra être dépassée.



3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Volumétrie :

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

• Construction traditionnelle :

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle devront respecter les règles suivantes :

- simplicité des volumes. Plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements,
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux,
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente roche de 45°,
- faible débord de toiture,

• Construction moderne :

Les toitures terrasses ou autres toitures sont autorisées.

2. Aspect extérieur :

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

L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

Au sein du secteur Ap, les bâtiments d'exploitation devront être habillés d'un bardage bois afin de favoriser l'insertion des constructions dans le site. En outre, les toits devront être enduit d'une teinte mate. En tout état de cause, les tôles laquées seront proscrites.

3. Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

Au sein du secteur Ap, les bâtiments d'exploitation devront être dissimulés par une haie bocagère telle que décrite dans le présent article.

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 mètre du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie,
- lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau (bois, haie, ...). Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

En secteur Ap, les plantations seront en harmonie avec le caractère dominant du lieu, les essences locales seront privilégiées. En tout état de cause, les haies de laurier palme, de thuya et de cyprès seront proscrites.

Les haies bocagères seront composées d'une strate arborée et d'une strate arbustive de bourrage.

Les arbres seront des chênes, des hêtres, des châtaigniers, des frênes et les arbustes du sureau, du noisetier, du charme, de l'églantier. Sur les flancs des talus, on laissera s'installer et pousser la végétation spontanée. Les haies seront entretenues et pérenniser.

En outre, une diversité des essences devra être recherché sur les talus afin de lutter contre des linéaires mono spécifiques.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel. Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

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

5. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site naturel (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

Article A12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Article A13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

1. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée. Les talus pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

En vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

2. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Dans le secteur Ap, les murets, murs, murs-talus devront être conservés ou restaurés à l'identique.

Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE TROGUERY

REGLEMENT

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE N

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES :

Il s'agit 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'espaces naturels.

La zone **N** comporte en outre 5 secteurs :

- le secteur **NBp**, correspondant à la restauration du Moulin de Biliguen et du manoir de Kerandraon,
- le secteur **NB**, correspondant aux parties des propriétés exclues des zones NL,
- le secteur **NE**, réservé à l'implantation d'équipements liés au traitement des eaux usées,
- le secteur **NH**, réservé aux bâtiments non agricoles présents en secteur rural,
- le secteur **NL** qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ("espaces remarquables"),

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits en zones N,NBp, NB NE,NH et NL, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les lotissements de toute nature.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
3. Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes.
4. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
5. L'ouverture et l'extension de carrières.
6. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
7. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.

B - Sont interdites en secteur NBp les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-C et qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone.

C - Sont interdites en secteur NB les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-D et qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone.

D - Sont interdites en secteur NE les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-E et qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone.

E - Sont interdites en secteur NH les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-F et qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone.

F - Sont interdites en secteur NL les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-G et qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone.

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappel :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration préalable.
2. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
3. Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis au permis de construire.

B - Sont admis, hormis en secteur NL, sous réserve qu'ils respectent, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages, et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les aménagements, constructions et installations qui leur sont directement liés, notamment :
 - Les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
 - Les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux.
 - Les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.
2. Les aires de stationnement présentant un caractère naturel.
3. La reconstruction, sur la même propriété, des bâtiments après sinistre ou après expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.
4. La réalisation des réserves d'eau liées à l'usage des exploitations agricoles, ou nécessaires à la protection des populations contre l'incendie ou à la régulation des cours d'eau, en dehors des zones humides
5. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions en dehors des zones humides.
6. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité sous réserve que l'activité de recherche ne compromette pas la vocation de la zone, en dehors des zones humides.

C - Sont admis en secteur NBp :

1. La restauration des bâtiments existants à usage culturel, d'animation et d'accueil collectif visant à renforcer l'attractivité du site.
2. Les extensions limitées à hauteur de 50 m² de S.H.O.B et changements de destination des bâtiments secondaires contribuant à la valorisation des sites du moulin de Biliguen et du manoir de Kerandraon.

3. un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans le secteur. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'équipements.

4. Les stationnements et aménagements de voirie liés à la fréquentation et au fonctionnement des sites de Biliguen et de Kerandraon, dans la mesure où ils respectent le caractère naturel des sites, non bitumés et cimentés.

D - Sont autorisés dans secteur NB :

1. La restauration et le changement de destination des bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.

2. Une extension des habitations existantes dans les conditions suivantes :

- réalisation en continuité du bâti,
- superficie maximale de 25 m² de S.H.O.B ou de S.H.O.N, par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.

E - Sont admis en secteur NE :

Les aménagements, équipements et installations nécessaires au traitement et au stockage des eaux usées de Pont Huallec.

F - Sont admis en secteur NH, sous réserve de l'application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme

Habitations existantes

1. La restauration et l'aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination, des habitations existantes.

2. L'extension de 50 m² de Surface Hors Œuvre Brute des habitations existantes sans création de logement supplémentaire.

3. Les annexes et dépendances nécessaires aux habitations existantes sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et quelles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes... dans une limite de 30 m² maximum de S.H.O.B.

Bâti de caractère

1. Le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architectural et patrimonial dès lors qu'elles n'apportent pas de contrainte supplémentaire à l'activité agricole.

2. La restauration et l'aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination, des constructions existantes.

3. L'extension de 50 m² de Surface Hors Œuvre Brute des habitations existantes sans création de logement supplémentaire.

4. Les annexes et dépendances nécessaires aux bâtis de caractère existant sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et quelles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes... dans une limite de 30 m² de S.H.O.B.

G - Sont admis en secteur NL les dispositions figurant à l'article R.146-2° du code de l'urbanisme

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, 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 :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à 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 ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) 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 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis est refusé.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement, sans toutefois dépasser 15 mètres.

2. Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales n°33 et 33 E.

3. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),
- pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales.
- pour l'implantation de garages et annexes à l'alignement, sauf au droit des routes départementales.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieure à 3 mètres.

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour permettre l'évolution des habitations existantes.

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitations ne peut excéder :

<i>zone</i>	<i>sommet acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage*</i>
N	5,50 m	8,50 m

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

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par la réglementation sportive.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle, ...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas

Article N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Volumétrie :

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

• Construction traditionnelle :

Les constructions d'habitat individuel et des annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les pentes de toitures devront présenter une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50 °).

2. Aspect extérieur :

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

L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

3. Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. En cas de destruction, il pourra être imposé une reconstruction à proximité.

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 mètre du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ;
- lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie ;
- lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ou tout autre matériau (bois, haie, ...). Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction. Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel. Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

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

5. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

Article N12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Article N13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

1. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 23-1.7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

2. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification

de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie,
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

4. En secteur NL, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale du secteur et en particulier :

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

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.