

PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de LANGOLEN

REGLEMENT

4

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement." (article L.110).

Préambule

Il est rappelé que les articles énoncés dans ce document réglementaire sont susceptibles d'évoluer au cours du temps. Ceux qui sont présents dans ce document sont issus du Code de l'Urbanisme valide en juin 2013. Pour une mise à jour de ces articles, consultez le site www.legifrance.fr.

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones U (UA, UB, UC)

CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones UE

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones 1AU

CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones 1AUia

CHAPITRE 3 : Règlement applicable aux zones 1AUL

CHAPITRE 4 : Règlement applicable aux zones 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone N

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 14 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 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 : Réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

COMMUNE DE LANGOLEN

REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

INTRODUCTION

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

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence.

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LANGOLEN.

Article 2 – 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.

1) Les zones urbaines dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles correspondent aux :

- | | |
|---|-----------|
| - constructions anciennes délimitant le centre bourg traditionnel dit | UA |
| - constructions continues ou discontinues dites | UB |
| - constructions récentes dites | UC |
| - constructions et installations pour équipement sportifs, culturels | UE |

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.

Le secteur **1AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur **1AUb** correspond au règlement de la zone **UB** ;
- le secteur **1AUc** correspond au règlement de la zone **UC** ;
- le secteur **1AUia** correspond à une zone pour l'accueil d'activités économique artisanales.
- le secteur **1AUL** qui correspond à une zone de constructions et installations pour équipements touristiques.

Le secteur **2AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur **2AUb** correspond aux réserves d'urbanisation à vocation d'habitat à long terme de type **UB** ;

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"

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 correspondent aux zones agricoles dites **A**.

Parmi ces zones agricoles, plusieurs secteurs sont présents, ils correspondent aux :

- | | |
|---|------------|
| - zone d'inconstructibilité pour toutes activités dites | Aa |
| - zone destinée aux constructions dispersées en secteur agricole et non liées à l'activité agricole dites | Ah |
| - zone de pisciculture dites | Am |
| - zone humides en secteur agricole | Azh |

Des indices pa et pb indiquent que certains zonages sont présents au sein du périmètre de la ressource en eau de Park Yan.

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"

Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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

Elles correspondent aux :

- | | |
|--|------------|
| - zones naturelles et forestières dites | N |
| - zones destinées aux constructions dispersées en secteur naturel et non liées à l'activité agricole dites | Nh |
| - zones humides en zone naturelle dites | Nzh |

Des indices pa et pb indiquent que certains zonages sont présents au sein du périmètre de la ressource en eau de Park Yan.

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 des 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 – QUELQUES DEFINITIONS

Hauteur maximale : la hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Annexe : Construction accolée à la construction principale dite dans le langage courant « extension ».

Dépendance : construction détachée de la construction principale. La dépendance constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale.

Restauration : action qui consiste à remettre en place un état précédent qui a été altéré, de redonner à un bâti une apparence proche de son état initial.

Réhabilitation : action qui consiste à moderniser un bâti existant pour qu'il réponde au mieux aux attentes de ses occupants.

Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme) : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Surface de plancher (article R.112-2 du Code de l'urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Coefficient d'occupation des sols (article R123-10 du Code de l'urbanisme)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Ex : Sur une parcelle de 1.000 m² affectée d'un C.O.S. de 0,50 il est possible de construire :

1000m² x 0,50 = 500 m² de surface de plancher.

Nouvelle construction

On entend par nouvelle construction les constructions quelque soit leur usage (habitation, activités...), les annexes et les dépendances.

Unité foncière

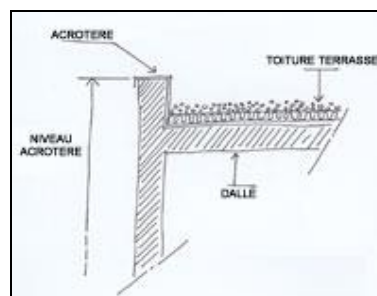
Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et qui constitue un ensemble homogène.

Centralité commerciale

La priorité est donnée aux implantations commerciales en centre bourg, conformément aux dispositions du SCOT de l'Odet. **La collectivité a classé les zones UA et UB au sein de la centralité commerciale.**

Acrotère

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



Sablère

Pièce horizontale sur le haut du mur de façade sur laquelle s'appuie la charpente.

Limites séparatives

Ensemble des limites parcellaires d'une propriété autre que la (ou les) limite(s) donnant sur une voie.

Article 6 – RAPPELS

1. Urbanisme et sécurité routière

Conformément aux dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la sécurité publique, et en particulier la sécurité routière.

2. Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

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

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

3. Zones humides

Les zones humides sont représentées sur le document graphique en application de l'article L.212-3 du Code de l'Environnement, toute occupation et 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 interdit notamment les remblais, les déblais, les drainages.... (SAGE de l'Odet).

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagement divers (SAGE de l'Odet).

4. Les sites archéologiques

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique doivent suivre :

- Les articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du Code du patrimoine,
- l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme,
- l'article L.122-1 du Code de l'environnement,
- l'article L.322-2, 3° du Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes des biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

5. Gaz

Le Code de l'Environnement impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une déclaration de projet de Travaux (DT).

COMMUNE DE LANGOLEN
REGLEMENT

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

(Zones de type U)

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U (UA, UB, UC)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, disposant des équipements, services, commerces. Elle recouvre l'agglomération du bourg de LANGOLEN qui comprend le centre bourg et les quartiers du Croissant et de Kerfaen.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent :

- le secteur **UA** correspond au centre historique du bourg de LANGOLEN, caractérisé par une urbanisation dense, aux constructions édifiées en ordre continu le long des voies ou places publiques, en limite séparative ;
- le secteur **UB** correspond au développement du cœur de bourg en direction du Croissant et de La Croix Rouge. Ces secteurs se caractérisent par une urbanisation de densité moyenne, où les constructions s'implantent à proximité ou en léger retrait des voies et limites séparatives ;
- le secteur **UC** correspond au développement récent de l'urbanisation. Il s'est réalisé à distance du bourg (Kerfaen, Croissant, route de Coray, Perenté Bihan, La Croix Rouge) et correspond à l'habitat pavillonnaire où les faibles densités existent du fait de constructions à distance des voies et des limites séparatives.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme.
4. 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.
5. 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, ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
6. La centralité commerciale concerne les zones UA et UB.

Article U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

1. L'ouverture de carrières.
2. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
3. Le stationnement isolé des caravanes et mobil-home sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée.
4. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
5. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.
6. L'implantation d'activités commerciales en dehors du périmètre de centralité.

Article U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, de loisirs et de sports, aires de jeux, piscines.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts compatibles avec l'habitat.
3. Les extensions des constructions existantes.
4. Les dépendances aux constructions autorisées.
5. Le stationnement isolé de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs supérieur à 3 mois dans les bâtiments, remise, terrain ou assiette de terrain sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation (déclaration préalable).
6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
7. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général.
8. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
9. L'implantation d'activités commerciales au sein du périmètre de centralité, défini par les zones UA et UB.

B - Sont admises sous réserve quelles ne correspondent pas à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

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

Article U3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte-tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération).

Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Code de la route : article R.110-2

Agglomération : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde ;

Sont concernées les routes départementales :

- n° 51 (en dehors de la section définie entre le panneau d'agglomération Ouest et le panneau d'agglomération Est) ;
- n° 50 (en dehors de la section du bourg définie entre le rond point du Croissant et le panneau d'agglomération Sud)
- n° 150 sur toute sa longueur.

4. En agglomération, les autorisations de création d'accès sont délivrées par le Conseil Général après accord de la commune

Article U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Des servitudes de passage peuvent exister sur les terrains (servitudes eau potable, servitude Gaz). Le pétitionnaire devra s'en informer avant la réalisation de tous travaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales,).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau. Il est rappelé l'obligation de pose d'un compteur sur les ouvrages (art. L214-8 du code de l'environnement).

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

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

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Autres réseaux

Dès lors qu'un projet de construction se situe dans le tracé des bandes de dangers concernant la canalisation de transport de gaz naturel, le service GRT Gaz Région Centre Atlantique – service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 quai Emile Cormerais – CS10002 – 44801 SAINT HERBLAIN sera consulté.

Article U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Secteur UA

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

2. Secteurs UB

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Les constructions secondaires dites annexe (extension) ou dépendance sont autorisées au-delà d'une distance supérieure à 5 mètres.

3. Secteurs UC

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Les constructions secondaires dites annexe (extension) ou dépendance sont autorisées au-delà d'une distance supérieure à 10 mètres.

4. Secteurs UA, UB et UC

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; d'une intégration harmonieuse dans l'environnement ;
- tenir compte de la profondeur des terrains permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction.
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie qui pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

Dans ces cas, une implantation

- au-delà de limite de l'emprise sera autorisée en secteur UA,
- à 5 m minimum sera autorisé en zone UB,
- à 10m minimum sera autorisé en zone UC.

B - Routes départementales - hors agglomération

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération) par rapport :
 - à l'axe de la RD 50 est de 25 m ;
 - à l'axe de la RD 150 est de 15 m ;
 - à l'axe de la RD 51 est de 15 m.

Les nouvelles constructions devront respecter les reculs inscrits aux documents graphiques. Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

Article U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Secteur UA

Les nouvelles constructions devront s'implanter au moins sur une limite séparative.

Du côté où la nouvelle construction ne joint pas la limite séparative, la distance doit être au moins égale à 3,00 mètres minimum.

2. Secteur UB et UC

A moins que le bâtiment 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 rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les constructions secondaires dites annexe (extension) ou dépendances, sont autorisées entre 0, H/2 ou 3 m.

3. Secteurs UA, UB et UC

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :

- dans la continuité du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie qui pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses (acrotère) et autres toitures
	Sablère	faîtage	
UA	8.00 m	12.00 m	10.00 m
UB	6.00 m	11,00 m	9 m
UC	3,50	8,00	7 m
Dépendance	2,50	5,50	4,00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
- 3 Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...ni aux ouvrages des réseaux publics de transport de distribution d'énergie électrique.

Article U11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. 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.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- Dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement) ;
- Dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Clôtures

Sont interdites les clôtures en panneau plein.

Tout mode de clôtures sera étudié dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal, conformément à l'article R.421-12-d) du Code de l'Urbanisme.

Article U12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. 2 places de stationnement par logement sont exigées dans le cas de nouvelles constructions à usage d'habitation.
2. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

Article U13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les constructions seront subordonnées à l'observation de la règle suivante : les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
2. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

3. 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. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.
4. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

Article U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Sans objet.

Article U16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE
--

Sans objet.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone destinée à l'implantation, l'extension ou la densification de constructions, d'équipements et d'aménagements liés aux activités d'ordre éducatif, sportif, administratif et culturel...

Ces constructions, par leur nature et leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent en effet des caractéristiques spécifiques le plus souvent incompatibles avec l'environnement et le tissu urbain où ils sont situés.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération (conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. 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.
5. 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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Article UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Le stationnement des caravanes sous quelque forme que ce soit.
2. La création d'installations agricoles.
3. L'ouverture ou l'extension de carrière.
4. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

Article UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions affectées à des activités d'ordre administratif, éducatif, sportif, touristique, culturel, ainsi que les équipements et installations liés à leur bon fonctionnement (hébergement, restauration, ...).
2. Les aires de stationnement, les aires de jeux et les parcs d'attraction.
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
4. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général.
5. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Article UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Des servitudes de passage peuvent exister sur les terrains (servitudes eau potable, servitude Gaz). Le pétitionnaire devra s'en informer avant la réalisation de tous travaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales, ...).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau. Il est rappelé l'obligation de pose d'un compteur sur les ouvrages (art. L214-8 du code de l'environnement).

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

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

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Autres réseaux

Dès lors qu'un projet de construction se situe dans le tracé des bandes de dangers concernant la canalisation de transport de gaz naturel, le service GRT Gaz Région Centre Atlantique – service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 quai Emile Cormerais – CS10002 – 44801 SAINT HERBLAIN sera consulté.

Article UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; d'une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie qui pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

Dans ces cas, une implantation

- entre 0 et la distance mesurée suivant la règle générale est autorisée.

Article UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :

- dans la continuité du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie qui pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, cette hauteur ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses (acrotère) et autres toitures
	Sablière	faîtage	
UE	9.00 m	14.00 m	10.00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...ni aux ouvrages des réseaux publics de transport de distribution d'énergie électrique.

Article UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, matériaux, couleurs...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte, ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'ensemble du paysage urbain.

Article UE12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UE13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE 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. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
2. Pour les terrains de plus de 500 m², la surface laissée libre devra représenter **20 % minimum** de la surface constructible totale du terrain.
3. 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. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

Article UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet.

COMMUNE DE LANGOLEN
REGLEMENT

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

(Zones de type AU)

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En secteur 1AUb et 1AUc :

Les constructions et modes d'occupations interdits à l'article 1 de la zone U.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ces zones, l'organisation urbaine devra être justifiée.

Le projet de construction devra se réaliser dans le respect de l'organisation du développement de la zone et ne devra pas contrarier toute autre réalisation telle qu'elle figure aux orientations d'aménagement. Il sera mis en œuvre dans le respect de l'économie générale de l'utilisation du sol. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma d'aménagement pourra être limité aux "îlots homogènes délimités par ces voies à l'intérieur de la zone".

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

Seront admises en zone 1AU, 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°:

1. Dans les secteurs **1AUb et 1AUc**, les constructions et modes d'occupations autorisés à **l'article 2 de la zone U**.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
2. Les voies de desserte devront présenter une hiérarchisation en rapport avec leur fonction : les impasses et les ruelles ne desservant que quelques lots devront présenter des gabarits moins importants et des traitements moins routiers que les rues d'accès à la zone.
3. Les conditions de desserte des terrains devront respecter dans les secteurs **1AUb et 1AUc**, les règles établies à **l'article 3 de la zone U**.

Article 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Des servitudes de passage peuvent exister sur les terrains (servitudes eau potable, servitude Gaz). Le pétitionnaire devra s'en informer avant la réalisation de tous travaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales, ...).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau. Il est rappelé l'obligation de pose d'un compteur sur les ouvrages (art. L214-8 du code de l'environnement).

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne, ...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue, ...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

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

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Autres réseaux

Dès lors qu'un projet de construction se situe dans le tracé des bandes de dangers concernant la canalisation de transport de gaz naturel, le service GRT Gaz Région Centre Atlantique – service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 quai Emile Cormerais – CS10002 – 44801 SAINT HERBLAIN sera consulté.

Dans le cas des communications numériques, il convient de prévoir le passage de fourreaux.

ARTICLES 1AU6 à 1AU11

Dans les secteurs **1AUb** et **1AUc** sont applicables les dispositions des **articles 6 à 11 de la zone U**.

ARTICLES 1AU12 et 1AU13

Aménagement des zones AU

Zone 1AUc de Kerfaen Nord

Voirie

Une liaison Nord /Sud devra être maintenue dans le cadre de l'aménagement de la zone. Les accès individuel sur la RD51 seront interdits.

Accès à partir de la RD51 et de la rue de Kerfaen.

Réseaux

Des actions doivent permettre le passage de fourreaux dédiés aux communications électroniques dans les nouveaux secteurs à aménager.

Déplacement doux

Un cheminement piétonnier depuis la nouvelle opération permettra de rejoindre le cheminement piétonnier existant de Parc Bris.

Stationnement

2 places de stationnement par logement sont exigées dans le cas de nouvelles constructions à usage d'habitation. Les espaces de stationnement sont demandés dans le cas de constructions nouvelles et non dans le cas de travaux sur des constructions existantes (extension...).

Espace vert et plantation

Un coefficient d'espace vert, sera à maintenir sur l'ensemble de l'opération. Feront partie de ce coefficient, les cheminements doux en surface imperméable, les parcs, espaces verts commun. Ce coefficient est de 5% minimum par rapport à la surface totale de l'opération.

Densité

La zone devra accueillir un minimum de 19 logements (sur un ratio de 10 logements à l'hectare).

Zone 1AUc de Kerfaen Sud

Voirie

En bordure de la rue de Kerfaen, les constructions pourront disposer d'un accès direct sur la voie.

Réseaux

Des actions doivent permettre le passage de fourreaux dédiés aux communications électroniques dans les nouveaux secteurs à aménager.

Stationnement

Dans le cas de nouvelle construction à usage individuel : 2 places de stationnement par logement aménagé sur la propriété, ou réservées à cet effet dans le cas de stationnement collectif sur les espaces communs.

Espace vert et plantation

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Les plantations seront réalisées en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Densité

La zone devra accueillir un minimum de 6 logements.

Zone 1AUb de KerautretVoirie

Les accès s'effectueront prioritairement à partir de l'Est de la zone.

Réseaux

Des actions doivent permettre le passage de fourreaux dédiés aux communications électroniques dans les nouveaux secteurs à aménager.

Stationnement

Dans le cas de nouvelle construction à usage individuel : 2 places de stationnement par logement aménagé sur la propriété, ou réservées à cet effet dans le cas de stationnement collectif sur les espaces communs.

Espace vert et plantation

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Les plantations seront réalisées en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Densité

La zone devra accueillir un minimum de 18 logements.

Généralités – zone AU

Les dispositions de l'article U13 complètent les dispositions du présent article

ARTICLES 1AU15 à 1AU16

Dans les secteurs **1AUb** sont applicables les dispositions des **articles 15 à 16 de la zone U.**

Dans les secteurs **1AUc** sont applicables les dispositions des **articles 15 à 16 de la zone U.**

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUia

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AUia** est destinée à recevoir toutes constructions et installations d'activités économiques artisanales. Elle doit permettre l'accueil de l'artisanat, de bureaux liés à cet artisanat, de bâtiment de stockage...

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage 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 défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. 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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUia1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitat.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les constructions à usage de commerce, d'hôtellerie.
4. Le camping et caravaning, le stationnement de caravane ou habitation légère de loisirs.
5. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
6. Dans une bande de 6 m de large totale le long de la canalisation de transport de gaz naturel (4 m à droite et 2 m à gauche de la canalisation dans le sens Quimper – Brest), toutes constructions (notamment modification de profil du terrain, parkings ou stockages de matériaux) et plantations à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
7. Toutes constructions non compatibles avec la vocation principale de la zone.

Article 1AUia2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions affectées à des activités artisanales, aux bureaux et services, au stockage, d'entrepôt.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
3. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général.
4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
5. Dans la bande de 6 m de large totale le long de la canalisation de transport de gaz naturel (4 m à droite et 2 m à gauche de la canalisation dans le sens Quimper – Brest),
 - seuls les murets de moins de 0,4 m de hauteur et de profondeur, ainsi que la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de haut dont les racines descendent à moins de 0,6 m de profondeur sont autorisés,
 - l'implantation de clôtures doit faire l'objet d'un accord de GRT Gaz

Article 1AUia3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Article 1AUia4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Des servitudes de passage peuvent exister sur les terrains (servitudes eau potable, servitude Gaz). Le pétitionnaire devra s'en informer avant la réalisation de tous travaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau. Il est rappelé l'obligation de pose d'un compteur sur les ouvrages (art. L214-8 du code de l'environnement).

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n° 0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

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

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Autres réseaux

Dès lors qu'un projet de construction se situe dans le tracé des bandes de dangers concernant la canalisation de transport de gaz naturel, le service GRT Gaz Région Centre Atlantique – service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 quai Emile Cormerais – CS10002 – 44801 SAINT HERBLAIN sera consulté.

L'arrêté du 4 août 2006 explicite les dispositions afférentes aux canalisations de gaz.

Article 1AUia5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article 1AUia 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à 10 m minimum de la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie qui pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

Article 1AUia7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment 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 rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie qui pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

Article 1AUia8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 1AUia9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 1AUia10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses (acrotère) et autres toitures
	Sablère	faîtage	
1AUia	6.00 m	9.00 m	8.00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...ni aux ouvrages des réseaux publics de transport de distribution d'énergie électrique

Article 1AUia11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

2. 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.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- Dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures.
- Dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Clôtures :

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère rural ou naturel dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place). Elles ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Type de clôture

Sur espace public et en limite séparative, sont interdites les clôtures pleines en plaque béton ou en bois, béton, ...), les clôtures en matériaux de fortune.

Il sera préféré :

- un grillage doublé ou non d'une haie,
- ...

Tout mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire.

Article 1AUia12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

Article 1AUia13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les constructions seront subordonnées à l'observation de la règle suivante : les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
2. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

Article 1AUia15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article 1AUia16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUL

CARACTERE DE LA ZONE 1AUL

La zone **1AUL** est une zone destinée à l'implantation d'équipements touristiques. Elle peut accueillir des tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs.

Un secteur est concerné par ce zonage : le secteur de Coat La Motte.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération (conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. 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.
5. 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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

1. La création de construction à usage d'habitation
2. La création d'installations agricoles.
3. L'ouverture ou l'extension de carrière.
4. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

Article 1AUL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars aménagés, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou les hébergements légers de loisirs, piscines.
2. Les équipements techniques d'accueil et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement du secteur. Les constructions à usage d'accueil, de sanitaire, de locaux pour la vente de produits. Leur superficie ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol.
3. Les équipements (dispositif de vidange, aire d'accueil) nécessaires à l'accueil des campings car.
4. Les installations et aménagements légers liés à l'activité équestre.
5. L'extension des constructions à usage d'habitation.
6. Les dépendances des constructions à usage d'habitation.
7. Les aires de stationnement, les aires de jeux.
8. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
9. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général.
10. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article 1AUL3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Article 1AUL4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Des servitudes de passage peuvent exister sur les terrains (servitudes eau potable, servitude Gaz). Le pétitionnaire devra s'en informer avant la réalisation de tous travaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales,).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau. Il est rappelé l'obligation de pose d'un compteur sur les ouvrages (art. L214-8 du code de l'environnement).

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

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

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

Article 1AUL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie ;
- d'ensemble de la construction ;

- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; d'une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie qui pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Dans ces cas, une implantation

- entre 0 et la distance mesurée suivant la règle générale est autorisée.

Article 1AUL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; d'une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie qui pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Dans ces cas, une implantation

- entre 0 et 3 m est autorisée (dans le cas où la hauteur (H) à la sablière est inférieure à 3 m)
- entre 0 et la valeur issue de la mesure à la sablière est autorisée (dans le cas où la hauteur (H) à la sablière est supérieure à 3 m).

Article 1AUL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article 1AUL9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 1AUL10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, cette hauteur ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses (acrotère) et autres toitures
	Sablière	faîtage	
• Habitation légère de loisirs	3,00 m	5,00 m	4,00 m
• Bâtiment commun	3,50 m	8,00 m	4,50 m
• Dépendance aux constructions à usage d'habitation	2,50 m	5,00 m	3,00 m

2. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de l'extension.
3. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...ni aux ouvrages des réseaux publics de transport de distribution d'énergie électrique.

Article 1AUL11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, matériaux, couleurs...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte, ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'ensemble du paysage urbain.

Article 1AUL12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 1AUL13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE 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. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Article 1AUL15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article 1AUL16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet.

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction est interdite.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Leur ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à **une modification ou une révision du PLU**.

Lors de cette procédure, le règlement applicable à la zone sera défini.

Sont admises en zone 2AU, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements et ouvrages d'intérêt général.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, ...).
- Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales, ...).

ARTICLES 2AU3 à 2AU16

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

COMMUNE DE LANGOLEN

REGLEMENT

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

(Zones de type A)

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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.

En zone **A** peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 — les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- un secteur **Aa** est inscrit. Il identifie les secteurs agricoles inconstructibles proches du bourg. Il permet de préserver des réserves foncières sur du long terme.
- un secteur **Azh**, repérant les zones humides (cf. cartographie en annexe).
- un secteur **Am** répertorie les secteurs en zones agricoles de pisciculture.
- un secteur **Ah** répertorie les secteurs en zones agricoles où sont présents des bâtis non liés à l'activité agricole.

Des indices pi, pa et pb indiquent que certains zonages sont présents au sein du périmètre de la ressource en eau de Park Yan.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération (conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. 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.
5. 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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
6. Les zones humides sont représentées sur le document graphique en application de l'article L.2121-3 du Code de l'Environnement, toute occupation et 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 interdit notamment les remblais, les déblais, les drainages.... (SAGE de l'Odet).
 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagement divers (SAGE de l'Odet).

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions à usage d'habitation non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
2. Les terrains de camping et de caravaning à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 (camping à la ferme, aire naturelle de camping).
3. Le stationnement de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs en dehors de ceux autorisés à l'article A2.
4. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
5. Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.
6. Dans une bande de 6 m de large totale le long de la canalisation de transport de gaz naturel (4 m à droite et 2 m à gauche de la canalisation dans le sens Quimper – Brest), toutes constructions (notamment modification de profil du terrain, parkings ou stockages de matériaux) et plantations à l'exception de celles autorisés à l'article 2.
7. L'implantation d'activités commerciales en dehors du périmètre de centralité.
8. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.

B – Sont interdites en secteur Aa, tous types d'occupation et utilisation du sol relevant d'une autorisation d'urbanisme.

C – Sont interdites en secteur Am, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2-B.

D – Sont interdites en secteur Api, Apa et Apb, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2-C.

E - Sont interdites en zone Azh, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les dispositions du présent règlement s'applique sans préjudice des obligations résultant du Code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.

1. Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.
2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
3. La création de plans d'eau artificiels d'agrément, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.

F – Sont interdites en secteur Ah, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2-D.

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

A - Sont admis en zone A :

Outil agricole et diversification

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liées et nécessaires aux activités agricoles.
2. Certaines installations (camping à la ferme, ...), aménagement, restauration, réhabilitation et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial identifié au document graphique dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...), l'activité agricole devant rester l'activité principale.

Construction principale à usage d'habitation

1. Les constructions 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.

En cas d'impossibilité technique (topographie, inaptitude des sols, ...) d'implanter le logement en continuité du siège, l'implantation pourra être autorisée en continuité d'une partie actuellement urbanisée située à proximité.

2. Les annexes et dépendances aux logements de fonction.
3. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural identifié au document graphique.
4. Les logements de fonction ne devront pas dépasser 250 m² de surface de plancher.

Dépendance et extension aux constructions liées au logement de fonction de l'exploitant.

Sont autorisées sous réserve de respecter **les dispositions citées ci-dessous** :

Dépendance liée au logement de fonction de l'exploitant.

La surface totale cumulée des nouvelles constructions (pour créer ou étendre des dépendances) ne devra pas dépasser 40 m² de surface de plancher.

Cette surface maximale de 40 m² de surface de plancher peut être réalisée en plusieurs phases et se répartir entre plusieurs dépendances ou extensions de dépendances existantes.

En cas d'extension de dépendance existante, si cette dernière :

- fait plus de 40 m² de surface de plancher, il ne sera autorisé aucune extension nouvelle ;
- fait moins de 40 m² de surface de plancher, il sera autorisé des extensions sous conditions que la surface totale du bâtiment, extension comprise ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher.

Cette surface ne concerne que la réalisation de nouvelle construction (dépendance ou extension de dépendance). Dans le cadre de réalisation de dépendance dans des volumes de bâtis existants, les surfaces autorisées ne sont pas limitées.

1. La construction de nouvelle dépendance, aux logements de fonction liés à l'activité agricole, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'elle soit implantée à proximité du logement de fonction.
2. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre des dépendances aux logements de fonction de l'exploitant ou aux constructions nécessaires à l'activité agricole.

Extension de la construction liée au logement de fonction de l'exploitant ou logement entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation (gîte, chambre d'hôtes...)

Sont autorisées :

- Les extensions nouvelles aux constructions principales à usage d'habitation, dans une limite de 30% de la surface de plancher existante. La surface totale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher après extension.

Dans le cadre d'extension dans des volumes de bâtis existants, les surfaces autorisées ne sont pas limitées.

- Les extensions avec ou sans changement de destination dans le volume des constructions existantes à caractère architectural et patrimonial avec ou sans création de logement supplémentaire dès lors que ces constructions sont nécessaires à l'exploitation agricole (gîtes, chambre d'hôte...) ou au logement de fonction de l'exploitant.

Autres

1. 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, à la protection contre les incendies à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme. En limite de boisement (forêt), les terrassements, fouilles, remblais devront se faire à une distance au moins égale à la hauteur des terrassements plus 1 mètre.
3. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité

foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4. La reconstruction à l'identique des constructions détruit par un sinistre
5. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
6. Dans la bande de 6 m de large totale le long de la canalisation de transport de gaz naturel (4 m à droite et 2 m à gauche de la canalisation dans le sens Quimper – Brest),
 - seuls les murets de moins de 0,4 m de hauteur et de profondeur, ainsi que la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de haut dont les racines descendent à moins de 0,6 m de profondeur sont autorisés,
 - l'implantation de clôtures doit faire l'objet d'un accord de GRT Gaz
7. Les stationnements des caravanes dans les bâtiments, les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

B - Sont admis en zone Am : les occupations et utilisations des sols en lien avec l'activité piscicole.

C - Sont admis en zone Api, Apa et Apb : les occupations et utilisations des sols autorisés par l'arrêté préfectoral l'arrêté préfectoral de la prise d'eau de Park Yan.

D - Sont admis en zones Ah, Aha et Ahpb.

Bâti existant

1. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour la réalisation d'habitation avec ou sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

Le changement de destination de bâti de type hangar pour permettre le stockage liée aux activités économiques. Dans ce cas, le projet sera examiné par la collectivité sous réserve que ce changement de destination n'apporte pas de nuisances à la vocation principale de la zone et au secteur rural.

Dépendance et extension aux constructions

Sont autorisées sous réserve de respecter **les dispositions citées ci-dessous** :

Dépendance

La surface totale cumulée des nouvelles constructions (pour créer ou étendre des dépendances) ne devra pas dépasser 40 m² de surface de plancher et/ou 40m² d'emprise au sol.

Cette surface maximale de 40 m² de surface de plancher peut être réalisée en plusieurs phases et se répartir entre plusieurs dépendances ou extensions de dépendances existantes.

En cas d'extension de dépendance existante, si cette dernière :

- fait plus de 40 m² de surface de plancher, il ne sera autorisé aucune extension nouvelle ;
- fait moins de 40 m² de surface de plancher, il sera autorisé des extensions sous conditions que la surface totale du bâtiment, extension comprise ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher.

Cette surface ne concerne que la réalisation de nouvelle construction (dépendance ou extension de dépendance). Dans le cadre de réalisation de dépendance dans des volumes de bâtis existants, les surfaces autorisées ne sont pas limitées.

1. Les nouvelles dépendances à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'elle soit implantée à proximité de la construction principale.
2. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre des dépendances.

Extensions de la construction

Sont autorisées :

- Les extensions nouvelles aux constructions principales à usage d'habitation, dans une limite de 30% de la surface de plancher existante. La surface totale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher après extension.

Dans le cadre d'extension dans des volumes de bâtis existants, les surfaces autorisées ne sont pas limitées.

- Les extensions avec ou sans changement de destination dans le volume des constructions existantes à caractère architectural et patrimonial avec ou sans création de logement supplémentaire.

E- sont admis en zone Azh sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysager qu'écologique :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.

- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

* Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observation de la faune.

Article A3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Des servitudes de passage peuvent exister sur les terrains (servitudes eau potable, servitude Gaz). Le pétitionnaire devra s'en informer avant la réalisation de tous travaux.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales, ...).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau. Il est rappelé l'obligation de pose d'un compteur sur les ouvrages (art. L214-8 du code de l'environnement).

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne, ...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue, ...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

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

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Autres réseaux

Dès lors qu'un projet de construction se situe dans le tracé des bandes de dangers concernant la canalisation de transport de gaz naturel, le service GRT Gaz Région Centre Atlantique – service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 quai Emile Cormerais – CS10002 – 44801 SAINT HERBLAIN sera consulté.

L'arrêté du 4 août 2006 explicite les dispositions afférentes aux canalisations de gaz.

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

Zones A, Ah et Am

A - Voies communales et autres voies :

1. Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou de l'alignement futur.
2. Toutefois, une implantation entre 0 et 10 m est autorisée pour :
 - les constructions existantes implantées différemment ou pour tenir compte de la configuration particulière du parcellaire.
 - les ouvrages de transport et de distribution d'énergie qui pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

B - Routes départementales - hors agglomération

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération) par rapport :
 - à l'axe de la RD 50 est de 25 m ;
 - à l'axe de la RD 150 est de 15 m ;
 - à l'axe de la RD 51 est de 15 m.

Les nouvelles constructions devront respecter les reculs inscrits aux documents graphiques.

Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zones A, Ah et Am

1. 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 du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
2. Toutefois, une implantation entre 0 et 3 m, ou entre 0 et H/2 est autorisée pour :
 - les constructions existantes implantées différemment ou pour tenir compte de la configuration particulière du parcellaire.
 - les ouvrages de transport et de distribution d'énergie qui pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses (acrotère) et autres toitures
	Sablère	faîtage	
A, Ah, Am	6.00 m	8.00 m	7.00 m
dépendances	2.50 m	5.50 m	4,00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise comme référence..
2. Dans le cas d'extensions de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées. Les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur du corps principal faisant l'objet de l'extension.
3. Dans le cas de la restauration, réhabilitation, changement de destination de bâti existant la hauteur de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, réhabilitation, ou du changement de destination.
4. 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.
5. Dans le cas de reconstruction après sinistre, les hauteurs correspondront aux hauteurs existantes avant sinistre.
6. Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport de distribution d'énergie électrique

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

1. Dispositions générales

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.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- Dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement);
- Dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Clôtures

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère rural ou naturel dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place). Elles ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Tout mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire.

3. Construction à usage agricole

Intégration sur la parcelle

L'implantation des bâtiments d'exploitation devra dans la mesure du possible être réalisée parallèlement aux courbes de niveaux, et de préférence sous la ligne de crête, pour en atténuer l'impact visuel.

Les bâtiments seront implantés au plus près du centre de l'exploitation et orientés de manière à favoriser les extensions futures de l'élevage.

Aspect extérieur des bâtiments

Les toits de couleur claire, d'aspect brillant ou constitués de matériaux galvanisés à l'état brut sont interdits.

Les couleurs doivent être voisines de celles dominantes dans le paysage, tons sombres, matériaux naturels.

Les façades et pignons des bâtiments devront être préférentiellement en matériaux naturels qui s'intègrent le mieux dans le paysage

Les lignes générales des constructions devront être affinées de manière à proposer des volumes réduits.

Abords des bâtiments agricoles

Les éléments végétaux existants sur le site seront à conserver, à valoriser afin de minimiser l'impact du bâtiment dans le paysage.

Seront à éviter les alignements végétaux réguliers. Sera favorisée une bande boisée d'essences locales composée d'éléments de haute tige et d'éléments ras.

Des éléments paysagers en rupture dans le cadre de bâti agricole, et en particulier quand il s'agit de bâtis de grande longueur, sont préconisés.

Les projets devront éviter autant que possible les déblais, remblais sauf si ceux ci participent à une meilleure intégration du bâtiment dans le site paysager.

Article A12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

1. 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. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

3. Une marge de recul de 10 m au moins, par rapport au périmètre des forêts, est applicable afin d'éviter que les constructions ne s'implantent en limite même de propriété et ne suscitent des demandes de recul de la forêt et son déboisement pour des motifs de sécurité ou de confort.

Article A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet.

COMMUNE DE LANGOLEN

REGLEMENT

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

(Zones de type N)

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone **N** comporte :

- un secteur **N**, réservée aux zones naturelles ;
- un secteur **Nh**, délimitant les secteurs naturels comportant des constructions dispersées ;
- un secteur **Nzh**, repérant les zones humides (cf. cartographie en annexe).

Des indices pi, pa et pb indiquent que certains zonages sont présents au sein du périmètre de la ressource en eau de Park Yan.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage 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 défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. 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 ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
6. Les zones humides sont représentées sur le document graphique en application de l'article L.212-3 du Code de l'Environnement, toute occupation et 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 interdit notamment les remblais, les déblais, les drainages.... (SAGE de l'Odet).
Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagement divers (SAGE de l'Odet).

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zones N, Nh, et Nzh: les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagées, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
3. Le stationnement isolé de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs en dehors de ceux autorisés à l'article N2.
4. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
5. Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.
6. L'ouverture de carrières ou de mines.
7. L'implantation d'activités commerciales en dehors du périmètre de centralité.
8. Dans une bande de 6 m de large totale le long de la canalisation de transport de gaz naturel (4 m à droite et 2 m à gauche de la canalisation dans le sens Quimper – Brest), toutes constructions (notamment modification de profil du terrain, parkings ou stockages de matériaux) et plantations à l'exception de celles autorisés à l'article 2.
9. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
10. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.

B - Sont interdites en zones Nh, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - B.

C - Sont interdites en zone Nzh, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les dispositions du présent règlement s'applique sans préjudice des obligations résultant du Code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.

1. Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.
2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
3. La création de plans d'eau artificiels d'agrément, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.

D - Sont interdits au sein des zones indicées pa et pb: les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - C.

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

A – Sont admis en zones N, Nh :

1. 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, à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme. En limite de boisement (forêt), les terrassements, fouilles, remblais devront se faire à une distance au moins égale à la hauteur des terrassements plus 1 mètre.
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. La reconstruction à l'identique des constructions détruit par un sinistre.

5. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
6. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
7. Dans la bande de 6 m de large totale le long de la canalisation de transport de gaz naturel (4 m à droite et 2 m à gauche de la canalisation dans le sens Quimper – Brest),
 - seuls les murets de moins de 0,4 m de hauteur et de profondeur, ainsi que la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de haut dont les racines descendent à moins de 0,6 m de profondeur sont autorisés,
 - l'implantation de clôtures doit faire l'objet d'un accord de GRT Gaz

Dans le cas de secteurs concernés par des sites archéologiques, sont autorisés :

8. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas.
9. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
10. Les constructions à caractère temporaire à usage de dépendance de faible importance, nécessaire aux travaux de fouilles, sous réserve qu'elles puissent être démontées.

B – Sont admis dans le secteur Nh:

Bâti existant

1. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour la réalisation d'habitation avec ou sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
2. Le changement de destination de bâti de type hangar pour permettre le stockage liée aux activités économiques. Dans ce cas, le projet sera examiné par la collectivité sous réserve que ce changement de destination n'apporte pas de nuisances à la vocation principale de la zone et au secteur rural.

Dépendance et extension aux constructions

Sont autorisées sous réserve de respecter **les dispositions citées ci-dessous** :

Dépendance

La surface totale cumulée des nouvelles constructions (pour créer ou étendre des dépendances) ne devra pas dépasser 40 m² de surface de plancher et/ou 40m² d'emprise au sol.

Cette surface maximale de 40 m² de surface de plancher peut être réalisée en plusieurs phases et se répartir entre plusieurs dépendances ou extensions de dépendances existantes.

En cas d'extension de dépendance existante, si cette dernière :

- fait plus de 40 m² de surface de plancher, il ne sera autorisé aucune extension nouvelle ;
- fait moins de 40 m² de surface de plancher, il sera autorisé des extensions sous conditions que la surface totale du bâtiment, extension comprise ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher.

Cette surface ne concerne que la réalisation de nouvelle construction (dépendance ou extension de dépendance). Dans le cadre de réalisation de dépendance dans des volumes de bâtis existants, les surfaces autorisées ne sont pas limitées.

1. Les nouvelles dépendances à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'elle soit implantée à proximité de la construction principale.
2. La restauration, réhabilitation et le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural pour permettre des dépendances.

Extensions de la construction

Sont autorisées :

- Les extensions nouvelles aux constructions principales à usage d'habitation, dans une limite de 30% de la surface de plancher existante. La surface totale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher après extension.

Dans le cadre d'extension dans des volumes de bâtis existants, les surfaces autorisées ne sont pas limitées.

- Les extensions avec ou sans changement de destination dans le volume des constructions existantes à caractère architectural et patrimonial avec ou sans création de logement supplémentaire.

C - Sont admis au sein des zones indicées pa et pb: les occupations et utilisations des sols autorisés par l'arrêté préfectoral de la prise d'eau de Park Yan.

D- sont admis en zone Nzh sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysager qu'écologique :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.

- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

* Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observation de la faune.

Article N3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales,).

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau. Il est rappelé l'obligation de pose d'un compteur sur les ouvrages (art. L214-8 du code de l'environnement).

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'**eau de pluie** sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008.

3. Assainissement eaux usées

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

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

4. Autres réseaux

Dès lors qu'un projet de construction se situe dans le tracé des bandes de dangers concernant la canalisation de transport de gaz naturel, le service GRT Gaz Région Centre Atlantique – service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 quai Emile Cormerais – CS10002 – 44801 SAINT HERBLAIN sera consulté.

L'arrêté du 4 août 2006 explicite les dispositions afférentes aux canalisations de gaz.

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

Zone Nh

A - Voies communales et autres voies :

1. Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou de l'alignement futur.
2. Toutefois, une implantation entre 0 et 10 m est autorisée pour :
 - les constructions existantes implantées différemment ou pour tenir compte de la configuration particulière du parcellaire.
 - les ouvrages de transport et de distribution d'énergie qui pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

B - Routes départementales - hors agglomération

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération) par rapport :
 - à l'axe de la RD 50 est de 25 m ;
 - à l'axe de la RD 150 est de 15 m ;
 - à l'axe de la RD 51 est de 15 m.

Les nouvelles constructions devront respecter les reculs inscrits aux documents graphiques.

Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zone Nh

1. A moins que le bâtiment à construire ne joute 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 du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
2. Toutefois, une implantation entre 0 et 3 m, ou entre 0 et H/2 est autorisée pour :
 - les constructions existantes implantées différemment ou pour tenir compte de la configuration particulière du parcellaire.
 - les ouvrages de transport et de distribution d'énergie qui pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses (acrotère) et autres toitures
	Sablère	faitage	
Nh	6.00 m	8.00 m	7.00 m
dépendance	2,50 m	5,50 m	4,00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise comme référence..
3. Dans le cas d'extensions de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées. Les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur du corps principal faisant l'objet de l'extension.
4. Dans le cas de la restauration, réhabilitation, changement de destination de bâti existant; la hauteur de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, réhabilitation, ou du changement de destination si celle-ci dépasse les hauteurs prescrites dans le tableau précédent.
5. Dans le cas de reconstruction après sinistre, les hauteurs correspondront aux hauteurs existantes avant sinistre si celle-ci dépasse les hauteurs prescrites dans le tableau précédent.
6. Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport de distribution d'énergie électrique

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

1. Dispositions générales

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.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- Dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures (élément d'ornement),
- Dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Clôtures

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère rural ou naturel dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place). Elles ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Tout mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire.

Article N12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

1. 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. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

3. Une marge de recul de 10 m au moins, par rapport au périmètre des forêts, est applicable afin d'éviter que les constructions ne s'implantent en limite même de propriété et ne suscitent des demandes de recul de la forêt et son déboisement pour des motifs de sécurité ou de confort.

Article N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet.