

MOTREFF

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1



Règlement écrit

Finistère

Arrêté le : 25 février 2005
Approuvé le : 24 janvier 2006
Rendu exécutoire le : 05 avril 2006

Modification n°1 approuvée le 28/05/2010 et rendue exécutoire le : 15/06/2010

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh	10
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	18
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui.....	23
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	31
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	40
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	41
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	48
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	49
ANNEXES :	59

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

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

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

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

REGLEMENT DES ZONES

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

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 : conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

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

Article 12 : obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du code de l'urbanisme,

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

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

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

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

Sur la commune de Motreff, 3 types de zones urbaines sont définies :

♦ **Une zone Uh** : à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, qui correspond au bourg et aux hameaux non agricoles (organisation en ordre continu ou discontinu).

♦ **Une zone Ul** : à vocation destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Zone d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu

♦ **Une zone Ui** : à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Elle comprend un sous-secteur Uib, correspondant à la zone d'activités de la Butte du Cheval, ayant fait l'objet d'un projet urbain permettant de déroger à la loi Barnier, en application de l'article L 111.1.4 du code de l'Urbanisme.

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

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

- la zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

♦ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme, est opérationnelle immédiatement. Elle comprend un secteur :

la zone 1AUh à vocation d'habitat moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu.

♦ La zone **2AUh** d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification du PLU.

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

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

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

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

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

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

Sur la commune de Motreff, la zone naturelle comprend également 7 secteurs :

♦ un secteur Nc, qui constitue un espace naturel qu'il convient de préserver pour la protection du captage d'eau potable ;

♦ un secteur Ne, couvrant la station d'épuration et les projets de nouvelles installations de traitement des eaux usées ;

♦ un secteur Nib, permettant d'accueillir les activités de dépôt de matériel et de matériaux non polluants ;

♦ un secteur Nh, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, la réfection, les extensions mesurées, sans création de logements supplémentaires, des constructions déjà existantes ;

♦ un secteur Nr, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les extensions mesurées des constructions déjà existantes ;

♦ un secteur NL, qui permet sous certaines conditions, l'installation d'équipements légers de jeux, de sports et de loisirs ;

♦ un secteur Np, à vocation patrimoniale, qui nécessite une protection stricte.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

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

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

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1^{er} - 1^{er} § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

Article R 111 3-2 du code de l'urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ESPACES BOISES CLASSES

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ADAPTATIONS MINEURES

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

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

BATIMENTS SINISTRES (ARTICLE L 111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone **Uh** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. 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 de la zone.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE Uh.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non lié à une activité autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

- le stationnement de caravanes de plus de trois mois consécutifs ou non, excepté dans le cas de reconstruction de bâtiment après sinistre.

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

- L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uh.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

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

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

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

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

ARTICLE Uh.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour le jardin, pour l'alimentation des toilettes et des appareils électro-ménagers, noues et bassins paysagés,...

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

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

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

3°- Assainissement

Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe ou prévu.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4° - Raccordements aux réseaux

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

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

ARTICLE Uh.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, et notamment devront tenir compte des conditions d'ensoleillement de ceux-ci ; elles pourront s'implanter :

- soit à l'alignement même des voies, ou emprises publiques existantes ou à l'alignement futur,
- soit en retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Une implantation entre 0 et 3 mètres sera autorisée dans le cas de programmes d'aménagement d'ensemble justifiant d'un parti architectural et d'une qualité de traitement du bâti sur la rue.

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

ARTICLE Uh.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments publics.

Les constructions, telles que garages, abris de jardin...réalisées en dépendances, pourront s'implanter entre 0 et 3 mètres dans les cas de végétation à préserver ou d'un angle de parcelle.

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

Sans objet.

ARTICLE Uh.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE Uh.10 : Hauteur maximale des constructions

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

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faîte
Uh	6 mètres	11 mètres

* ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions voisines.

La règle de hauteur ne s'applique pas pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

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

A- Généralités

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle non locale sont interdites.
- 4- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- 5- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- 6- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

B- Clôtures :

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

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par :

- un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie,
- une haie de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus de végétaux d'essences locales en mélange, sans condition de hauteur.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit par :

- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- des plaques de bois préfabriquées, une haie de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus de végétaux d'essences locales en mélange, sans condition de hauteur.

3- Les talus, boisés ou non, seront conservés au maximum, ou créés, en clôture sur voie et séparative.**4- Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

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

C- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation :

- au titre du permis de démolir pour les éléments bâtis,
- au titre d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

D- Dans les ensembles bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger par le présent P.L.U., les éléments bâtis devront faire l'objet d'un permis de démolir. De plus, les autres éléments non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions anciennes :

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique,

- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour la construction neuve :

Les constructions neuves devront être en harmonie avec le bâti et le tissu urbain ancien, et s'en inspirer par l'implantation du bâti (façade ou pignon à l'alignement), l'utilisation de matériaux spécifiques de la région (ex : schiste), des hauteurs en harmonie avec le bâti ancien, etc...

Ces prescriptions ne sont pas antinomiques avec les architectures contemporaines.

Pour les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

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

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

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

L'annexe 1 permet d'aider à déterminer le nombre de places nécessaires.

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

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh.14 : Coefficient d'occupation des sols

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est une zone à vocation d'activités scolaires, de sport et de loisirs et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

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

Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions de bâtiments à usage agricole, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non lié à une activité autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

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

- Les constructions à usage de logements de fonction.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UL 3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

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

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

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

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

Article UL 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour le jardin, pour l'alimentation des toilettes et des appareils électro-ménagers, noues et bassins paysagés,...

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

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

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

3°- Assainissement

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4° - Raccordements aux réseaux

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

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Article UL 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur est de 0 ou 5 mètres, excepté pour les extensions de constructions existantes.

Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. 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 rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin...réalisées en dépendances, en présence de végétation à préserver ou dans le cas d'un angle de parcelle, la règle ci-dessus ne s'applique pas.

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

Sans objet

Article UL 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet

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

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

1. Aspect des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

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

2. Dispositions concernant les clôtures :

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

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

Article UL 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

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

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

Les surfaces non circulées et libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les plantations d'essences locales seront privilégiées.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UL 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Elle comprend un sous-secteur Uib, correspondant à la zone d'activités de la Butte du Cheval, ayant fait l'objet d'un projet urbain permettant de déroger à la loi Barnier, en application de l'article L 111.1.4 du code de l'Urbanisme.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

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

Article Ui 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de bâtiments à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitat,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

- Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

- **En zone Uib** : les constructions à usage de stockage de matériaux et de matériel ne créant pas d'effluents polluants.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui 3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.
- 2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
- 3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 5- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 6- Aucun nouveau accès directs à la RD 769 n'est autorisé.
- 7- Pour la zone Uib, l'accès se fera à partir de la voie communale n°2. Les projets devront respecter les principes d'aménagement fixés dans le document « Orientations d'aménagement » notamment en ce qui concerne les principes de voie et les cheminements piétons.

Article Ui 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

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

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

3°- Assainissement

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune, au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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

4° - Raccordements aux réseaux

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

Les réseaux devront être réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article Ui 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

A - Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 769, classée voie à grande circulation, est de 75 mètres pour des constructions ou installations, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

B- Pour la zone Uib : le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 769, classée voie à grande circulation, est de 25 mètres pour les installations, en application de l'article L 111.1.4 du code de l'Urbanisme.

L'implantation des bâtiments devra respecter les principes d'aménagement définis au document 'Orientations d'aménagement'.

C - Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur est de 5 mètres, excepté pour les extensions de constructions existantes.

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

1. 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 rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin...réalisées en dépendances, en présence de végétation à préserver ou dans le cas d'un angle de parcelle, la règle ci-dessus ne s'applique pas.

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

Sans objet

Article Ui 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ui 10 : Hauteur maximale des constructions

Zone Uib :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

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

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

1. Aspect des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ; les teintes foncées seront à privilégier ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

Zone Uib :

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée.

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés (stockage..). Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

Couleurs :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site.

L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle : toute proposition devra être justifiée par une architecture particulière.

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Matériaux :

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).

L'emploi des matériaux devra tenir compte de la composition de la façade.

Les menuiseries seront harmonisées entre elles (matériaux, couleurs et proportions).

Enseignes :

Les enseignes, enseignes publicitaires, et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et au décret n°82-211 du 24 février 1982.

Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés lors de la demande d'autorisation de construire.

Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment **sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment**. Elles ne pourront couvrir plus de 30% de la façade considérée, sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment.

Les enseignes ne pourront pas être fixées sur une structure indépendante du bâtiment.

Les enseignes lumineuses sont interdites, mais elles peuvent être éclairées.

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot.

2. Dispositions concernant les clôtures :

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

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillages à mailles rigides de couleur vert foncé, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Zone Uib :

Les clôtures doivent respecter les principes d'aménagement définis dans le document 'Orientations d'aménagement'.

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique : un grillage plastique à maille rigide de couleur vert foncé, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La palette végétale des haies ou talus plantés, sera constituée d'essences traditionnelles du bocage du Finistère : chêne des marais, frêne, érable champêtre... en haute tige et prunellier, saule marsault, fusain d'Europe, bourdaine, sureau, houx, ... en bourrage (Cf. Annexe 3).

Article Ui 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

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

Les surfaces non circulées et libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les plantations d'essences locales seront privilégiées (cf annexe 3).

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Le cas échéant, elles devront être remplacées par des plantations en nombre et qualité équivalente.

De plus, pour la zone Uib :

Les principes d'aménagement définis dans le document 'Orientations d'aménagement' doivent être respectés.

Les espaces de stockage seront organisés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Dans les marges de recul non aedificandi, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement ne sera autorisé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

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

♦ **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme, est opérationnelle immédiatement. Elle comprend un sous secteur :

- la zone 1AUh à vocation d'habitat moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu.

♦ **La zone 2AUh** d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le conseil municipal au terme des mesures de concertation prévues par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme. La réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

L'ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification du PLU et devra suivre la procédure réglementaire.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A- Dans les secteurs 1AUh sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non lié à une activité autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

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

A - Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- La construction ou l'extension d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général ;
- Les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec la vocation du secteur.

B – Dispositions applicables à la zone 1AU :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du code de l'urbanisme.

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

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

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

C - Dans le secteur 1AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis sous les réserves précitées :

- L'implantation et les constructions abritant les activités dont la présence est justifiée en milieu urbain et qui n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AU.1, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.

D – Dispositions applicables à la zone 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

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

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

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

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

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

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

6- En outre, dans les secteurs 1AUh, les accès devront respecter le principe mentionné au document Orientations d'aménagement.

ARTICLE AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2°- Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour le jardin, pour l'alimentation des toilettes et des appareils électro-ménagers, noues et bassins paysagés,...

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

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

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

3°- Assainissement

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel ou semi-collectif conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4°- Déchets

Des aires collectives de tri des déchets, bien intégrées au paysage, devront être prévues en entrée des nouvelles opérations d'habitat.

5° - Raccordements aux réseaux

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

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

6°- Eclairage public

Le choix du mobilier urbain devra être en harmonie avec le paysage de bourg rural : couleurs sobres, simplicité de conception,... excepté dans le cas d'un projet artistique particulier. La conception de ce mobilier urbain et son implantation devra être pensée en mettant l'accent sur les économies d'énergie.

ARTICLE AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, et notamment devront tenir compte des conditions d'ensoleillement de ceux-ci ; elles pourront s'implanter :

- soit à l'alignement même des voies, ou emprises publiques existantes ou à l'alignement futur,
- soit en retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Une implantation entre 0 et 3 mètres sera autorisée dans le cas de programmes d'aménagement d'ensemble justifiant d'un parti architectural et d'une qualité de traitement du bâti sur la rue.

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

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 rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments publics.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin...réalisées en dépendances, en présence de végétation à préserver ou dans le cas d'un angle de parcelle, la règle ci-dessus ne s'applique pas.

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

Sans objet

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

A- En zone 1AUh :

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

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faite
AUh	6 mètres	11 mètres

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Pour les constructions inscrites dans une démarche de qualité environnementale (notamment les maisons bioclimatiques), la hauteur à l'égout du toit ne s'applique pas mais les constructions devront faire l'objet d'une insertion dans le site dans lequel elles s'inscrivent.

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

A- Généralités

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle non locale sont interdites.
- 4- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- 5- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- 6- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

B- Clôtures en zone 1AUh :

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

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue,
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit par :

- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- des plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

C- Les talus, boisés ou non, seront conservés au maximum, ou créés, en clôture sur voie et séparative.**D- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation :**

- au titre du permis de démolir pour les éléments bâtis,
- au titre d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

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

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

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique (recul du portail à l'intérieur de la parcelle).

L'annexe 1 permet d'aider à déterminer le nombre de places nécessaires.

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

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

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente sera exigé. Il en sera de même des talus plantés existants. Il en sera de même des talus plantés existants repérés au titre des éléments de paysage à préserver et soumis à déclaration préalable.

Les espaces publics et collectifs seront conçus de manière rustique : plantations d'arbustes d'essences locales, prairies à fauche annuelle ou bi-annuelle, mobilier simple (bois, pierre,...). Ils devront respecter les indications données dans les « orientations d'aménagement ».

Les projets devront respecter les principes d'aménagement fixés dans le document « Orientations d'aménagement » notamment en ce qui concerne les espaces publics, et les haies végétales à préserver.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

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

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

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

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R111-37 du code de l'urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une activité autorisée dans la zone.

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

- 1- Les constructions et installations nécessaires et directement liées aux besoins de l'activité agricole ; il s'agit :
 - des constructions à usage de logement de fonction, strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient édifiées à une distance n'excédant pas 100 mètres de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ; ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti (Nh) ou d'une zone constructible à usage d'habitat (U, AU) ; un seul nouveau logement de fonction par exploitation sera autorisé à la date d'approbation du présent PLU.
 - les extensions des constructions à usage de logement de fonction.
 - des constructions d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 30 m² au sol et 4,5 m au faitage sur propriété bâtie, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
 - des constructions destinées à l'activité agricole, définies à l'article L 311-1, du Code Rural ;
 - la rénovation de bâtiments existants à destination de l'hébergement touristique et des activités complémentaires de l'activité agricole, et leur extension limitée ;
 - les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

2- Peut également être autorisé :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1° - Alimentation en eau potable

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

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

2°- Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour le jardin, pour l'alimentation des toilettes et des appareils électro-ménagers, noues et bassins paysagés,...

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

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

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

3°- Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4°- Raccordements aux réseaux

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

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

Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

- Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 769, classée voie à grande circulation, est de :
- 75 mètres pour des constructions ou installations, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ;
- 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, de changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme).
- Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

Un recul plus important pourra être imposé pour des questions de sécurité routière (visibilité, accès).

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

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

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 rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions, telles que garages, abris de jardin...réalisées en dépendances, pourront s'implanter entre 0 et 3 mètres dans les cas de végétation à préserver ou d'un angle de parcelle.

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

Sans objet.

Article A.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les habitations :

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faîte
A	5 mètres	9 mètres

* ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les constructions inscrites dans une démarche de qualité environnementale (notamment les maisons bioclimatiques), la hauteur à l'égout du toit ne s'applique pas mais les constructions devront faire l'objet d'une insertion dans le site dans lequel elles s'inscrivent.

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

A- Généralités

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

En conséquence :

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

- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle non locale sont interdites.
- 4- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- 5- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- 6- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

B- Clôtures :

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

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par :

- un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie,
- une haie de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus de végétaux d'essences locales en mélange, sans condition de hauteur.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit par :

- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- des plaques de bois préfabriquées, une haie de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus de végétaux d'essences locales en mélange, sans condition de hauteur.

3- Les talus, boisés ou non, seront conservés au maximum, ou créés, en clôture sur voie et séparative.

4- Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,

- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

C- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation :

- au titre du permis de démolir pour les éléments bâtis,
- au titre d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

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

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

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

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

Sur la commune de Motreff, la zone Naturelle comprend 7 secteurs :

- un secteur Nc, qui constitue un espace naturel qu'il convient de préserver pour la protection du captage d'eau potable ;

- un secteur Ne, couvrant la station d'épuration et les projets de nouvelles installations de traitement des eaux usées ;

- un secteur Nib, permettant d'accueillir les activités de dépôt de matériel et de matériaux non polluants ;

- un secteur Nh, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, la réfection, les extensions mesurées, sans création de logements supplémentaires, des constructions déjà existantes ;

- un secteur Nr, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les extensions mesurées des constructions déjà existantes ;

- un secteur NL, qui permet sous certaines conditions, l'installation d'équipements légers de jeux, de sports et de loisirs ;

- un secteur Np, à vocation patrimoniale, qui nécessite une protection stricte.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

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

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A- Sont interdits dans la zone N et tous les secteurs de la zone N :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Les changements de destination à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R111-37 du code de l'urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une activité autorisée dans la zone.
- La construction d'éoliennes.

B- Sont interdits dans le secteur Nc, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection de la ressource en eau potable.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols définies par arrêté préfectoral sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme dans les annexes des servitudes d'utilité publique.

C- Sont interdits dans le secteur Ne, les occupations et utilisations du sol non liées à l'épuration des eaux usées.

D- Sont interdits dans la zone Ni, les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.

E- Sont interdits dans le secteurs NL, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de zone naturelle de sport et de loisirs.

F- Sont interdits dans le secteurs Np, toutes constructions ou installations, y compris les services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- 1- Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :
 - les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
 - les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs ou d'attraction.
- 2- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- 3- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

B- Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

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

C- Seront admis sous réserves précitées dans la zone N :

- 1- La restauration des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale ou patrimoniale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- 2- Les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4,5 m. La construction devra se faire à proximité de la construction principale ou à proximité immédiate de celle-ci. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m².

D- Seront admis sous réserves précitées dans le secteur Nh, et sous réserve de ne pas créer plus d'un logement par unité foncière :

- 1- La restauration des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale ou patrimoniale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.

- 2- L'extension mesurée d'une habitation existante, par construction neuve ou dans des bâtiments existants. La SHON créée sera limitée à 30% de la SHON du bâtiment existant ou à 30 m² de SHON.

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

- 3- Les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4,5 m. La construction devra se faire à proximité de la construction principale ou à proximité immédiate de celle-ci. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m².

E- Seront admis sous réserves précitées dans le secteur Nr :

- 1- La restauration des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale ou patrimoniale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- 2- L'extension mesurée d'une habitation existante, par construction neuve ou dans des bâtiments existants. La SHON créée sera limitée à 30% de la SHON du bâtiment existant ou à 30 m² de SHON.

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

- 3- La création d'habitation, par changement de destination, avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial d'une superficie minimum de 30 m² de SHOB.
- 4- Les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4,5 m. La construction devra se faire à proximité de la construction principale ou à proximité immédiate de celle-ci. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m².
- 5- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu ou pour le stockage de matériaux ou de matériel, qui ne constitue pas de nuisances pour le voisinage et l'environnement.
- 6- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant.

F- Sont admis dans le secteur Ne, les occupations et utilisations du sol liées à l'épuration des eaux usées.

G- Sont admis dans le secteur Nib, sous réserve de respecter les principes d'aménagement indiqués dans le document « Orientations d'Aménagement » du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les dépôts de matériaux et de matériels non polluants,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules.

H- Seront admis sous réserves précitées dans le secteur NL :

- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air,
- les aires de jeux
- les exhaussements et affouillements liés à une activité autorisée dans la zone,
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1° - Alimentation en eau potable

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

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

2°- Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour le jardin, pour l'alimentation des toilettes et des appareils électro-ménagers, noues et bassins paysagés,...

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

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

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

3°- Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4°- Raccordements aux réseaux

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

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

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

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

- **Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 769**, classée voie à grande circulation, est de :
 - 75 mètres pour des constructions ou installations, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ;
 - 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, de changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme).

- **Pour les autres voies**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

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

- **Pour la zone Nib** : le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 769, classée voie à grande circulation, est de 25 mètres pour les installations, en application de l'article L 111.1.4 du code de l'Urbanisme.

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

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 rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions, telles que garages, abris de jardin...réalisées en dépendances, pourront s'implanter entre 0 et 3 mètres dans les cas de végétation à préserver ou d'un angle de parcelle.

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

Sans objet.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

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

A- Généralités

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle non locale sont interdites.
- 4- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- 5- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- 6- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

B- Clôtures, excepté dans le secteur Nib :

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

Sinon :

1 – Seront privilégiées les clôtures végétales constituées soit par :

- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus planté d'arbres d'essences locales (chêne, châtaignier, noisetiers, etc.)

2 –Sinon, les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1 mètre et constituées par :

- un mur maçonné en suit ou un mur de moellons apparents, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie.

C- Clôtures dans le secteur Nib :

Les clôtures doivent respecter les principes d'aménagement définis dans le document 'Orientations d'aménagement'.

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique : un grillage plastique à maille rigide de couleur vert foncé, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale le long de la RD 769.

La palette végétale des haies (éventuellement un talus planté) sera constituée d'essences traditionnelles du bocage du Finistère, en tenant compte du caractère humide de la zone : chêne des marais, frêne, érable champêtre... en haute tige et prunellier, saule marsault, fusain d'Europe, bourdaine, sureau, houx, ... en bourrage (Cf. Annexe 3).

D- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation :

- au titre du permis de démolir pour les éléments bâtis,
- au titre d'une déclaration préalable pour les éléments naturels.

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

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

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

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Zone Nib :

Les principes d'aménagement définis dans le document 'Orientations d'aménagement' doivent être respectés.

Les matériaux et matériels présentant les plus grandes hauteurs seront stockés en arrière de la zone (en retrait de la RD 769).

La végétation pré-existante située le long de la RD 769 sera maintenue, afin d'intégrer au mieux les futures installations.

La végétation pré-existante sera prolongée par de nouvelles plantations d'essences locales le long de la RD 769.

La palette végétale des haies (éventuellement un talus planté) sera constituée d'essences traditionnelles du bocage du Finistère, en tenant compte du caractère humide de la zone : chêne des marais, frêne, érable champêtre... en haute tige et prunellier, saule marsault, fusain d'Europe, bourdaine, sureau, houx, ... en bourrage (Cf. Annexe 3).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.14 : Coefficient d'occupation des sols

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

ANNEXES :

ANNEXE 1 : NRMES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> - • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus ② • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> - • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt ② • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 500 m² - de 500 m² à 1000 m² - 1000 à 2000 m² de la surface de vente + de 2000 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors oeuvre brute - 30 % de la surface hors oeuvre brute - - - 1 place par 30 m² de surface de vente - 1 place par 15 m² de surface de vente - 10 places pour 100 m² de surface de vente - 8 places pour 100 m² de surface de vente - 60 % de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> - • Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré * • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * ② • Stade - Terrain de sports * ③ • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100 % de la surface hors oeuvre nette - 50 % de la surface hors oeuvre brute - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 50 % de la surface hors oeuvre nette

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

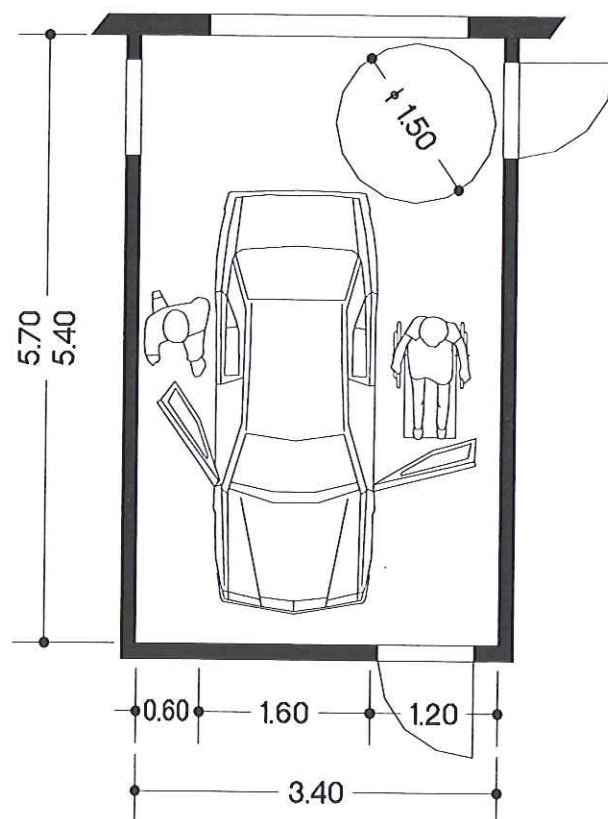
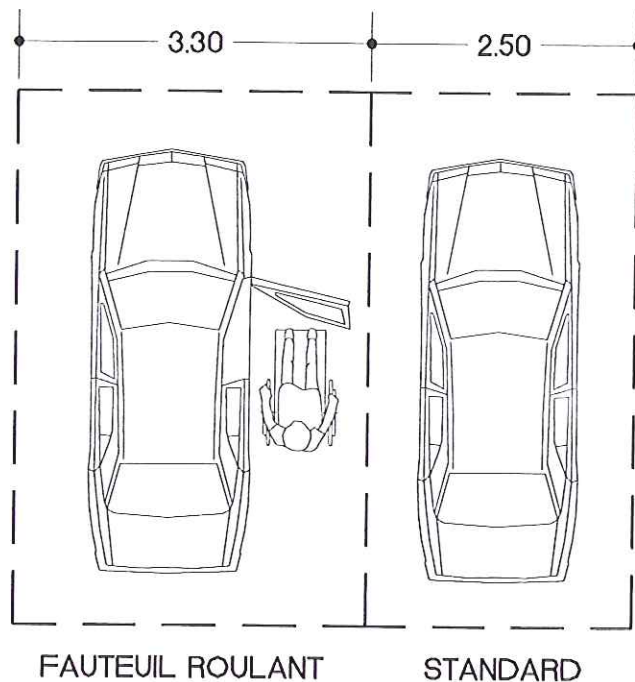
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



ANNEXE 2 : DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLES

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

ARTICLE R.111.2 : Salubrité et sécurité publique

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

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

ARTICLE R.111.3.2 : Présence de site ou vestiges archéologiques

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

Article R.111.4 (extrait) : insuffisance de voirie

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec une prêt aidé par l'Etat. « L'obligation de réaliser des aires de

stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux ». Décret du 1/04/99.

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

Article R.111.14.2 : préservation de l'environnement

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

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

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

Article R.111.21 : paysage

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

ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE BRETON

ARBRES

- Alisier terminal.
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*).
- Aulne à feuille à cœur (*Alnus corciata*).
- Aulne rouge (*Alnus ruba*).
- Bouleau blanc (*Betula verrucosa*).
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*).
- Châtaignier (*Castanea sativa*).
- Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*, *Quercus robur*).
- Chêne rouge d'Amérique (*Quercus borealis*).
- Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora* ou *petrae*).
- Cormier.
- Érable sycomore (*Acer pseudo platanus*).
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*).
- Hêtre commun (*Fagus sylvatic*).
- Merisier des bois (*Prunus avium*).
- Noyer commun (*Juglans regia*).
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*).
- Orme (*Ulmus resista*).
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudo acacia*).
- Tilleul à petites feuilles (*Titia cordata*).
- Tilleul à grandes feuilles (*Titia platyphillos*).

ARBUSTES

- Ajoncs (<i>Ulex</i>).	- Néflier (<i>Maerpilus germanica</i>).
- Bourdaine (<i>Rhamnus frangula</i>).	- Noisetier ou coudrier (<i>Corylus avellana</i>).
- Buis (<i>Buxus</i>).	- Noisetier à fruits.
- Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>).	- Osier (<i>Salix viminalis</i>).
- Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>).	- Poirier sauvage (<i>Pyrus communis</i>).
- Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>).	- Pommier commun (<i>Malus</i>).
- Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>).	- Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>).
- Érable champêtre (<i>Acer campestris</i>).	- Prunier myrobolan (<i>Prunus cerasifera</i>).
- Framboisier (<i>Ribes ideaus</i>).	- Saule blanc (<i>Salix caprea</i>).
- Fusain d'Europe (<i>Evonymus europeus</i>).	- Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>).
- Genêt à balai (<i>Cytisus scoparius</i>).	- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>).
- Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>).	- Troène de Chine.
- If (<i>Taxus bacata</i>).	- Viorne obier (<i>Viburnum opuluse</i>).

ANNEXE 4 : DEFINITIONS

Acrotère

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

Annexe

Construction accolée à la construction principale.

Coefficient d'Occupation des Sols

C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

Dépendance

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

Egout du toit

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

Emprise au sol

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

Faîte

Sommet d'une construction

Hauteur Maximale absolue

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

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

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

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

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

SHOB

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

SHON

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

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.