



SIZUN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1



Règlement : pièce écrite

Révision générale du PLU

Arrêté le : 08/07/2010

Approuvé le : 16/03/2011

Rendu exécutoire le : 24/03/2011

Modification n°1 du PLU

Approuvée le : 04/06/2020

Finistère

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex
Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh	14
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui	23
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	31
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	39
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	52
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	61
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	62
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh ET Nr	72
ANNEXES	81

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

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

2. Se superposent aux règles propres du PLU, 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 dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- 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...

3. 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 Préemption Urbain (DPU), instituées en application des dispositions des articles L.211-1 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.

4. En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

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

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

CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

NB : ces indications sont données sous réserve de toute évolution de la réglementation depuis la date d'approbation du présent PLU.

1. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement.

2. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, par décision motivée, des dérogations peuvent être accordées pour la délivrance du permis de construire, à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

3. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Il appartient au demandeur d'apporter la preuve de cette édification régulière.

4. En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5. En application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser peuvent être instituées des servitudes consistant à délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs.

6. En application de l'alinéa 16 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Cette servitude est instituée dans les zones 1AUhb délimitées sur les plans de zonage.

Cette servitude s'applique à partir de tout programme comprenant 8 logements et plus :

- **offre locative globale minimale (PLAI, PLUS, PLS et PSLA) : 10%**
- **offre privée sans finalité sociale : 90%**

Le nombre minimum de logements locatifs est arrondi à l'entier le plus proche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).

*PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration PLS : Prêt Locatif Social PSLA : Prêt Social Location Accession
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)*

7. En application de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme qui sont dispensées de toute formalité au titre de ce code,
- des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 du code de l'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. En application de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une SHOB supérieure à 20 m²,
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

9. En application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1^o de l'article R.111-34 du code de l'urbanisme ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements,
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.

10. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, un permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions du présent règlement.

11. En application de l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- les constructions ayant pour effet de créer une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32 du code de l'urbanisme, dont la SHON est supérieure à 35 m²,
- les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de SHOB ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m²,
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63000 volts,
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m² sur une même unité foncière.

12. En application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,
- les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- les travaux ayant pour effet la création d'une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m² de SHOB en SHON.

13. En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1^{er} de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

14. En application de l'article L.421-7 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable relative à des constructions, aménagements et travaux doit recevoir une opposition à son exécution ou se voir imposer des prescriptions particulières si les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.

15. En application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions mentionnées à l'article L.421-5 de ce même code (faible durée de leur maintien en place ou caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de ce code doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

16. En application des articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme, sont ainsi principalement dispensées de toute formalité :

- les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m²,
- les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la SHON est inférieure ou égale à 35 m²,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m²,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2 m, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- le mobilier urbain,
- les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière,
- les murs de soutènement,
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas 3 mois...

17. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 16/03/2011 doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

18. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

19. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

20. En application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a) Les **zones urbaines dites "zones U"** : correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Les **zones à urbaniser dites "zones AU"** : correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c) Les **zones agricoles dites "zones A"** : correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) Les **zones naturelles et forestières dites "zones N"** : correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"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).

Décret n°2004-290 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des 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".

ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER OU PATRIMONIAL

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application de l'article 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ont été classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

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

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

BÂTIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS, RUINES (ARTICLE L.111-3 DU CU)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

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

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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.

ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou la décision de non opposition à une déclaration préalable peuvent n'être accordés 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.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

Les **zones Uh** sont destinées à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elles correspondent à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elles recouvrent l'agglomération, les villages ou hameaux à dominante non agricole définis comme étant susceptibles de se développer.

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

Elle comprend les secteurs :

- **Uha** correspond à un type d'urbanisation de densité forte, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat (centre ancien de Sizun),
- **Uhb** correspond à un type d'urbanisation relativement dense, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Rappels

Les articles 1 à 19 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Les constructions, extensions et surélévation de bâtiments aux abords des voies et dans les secteurs repérés à l'annexe "Loi sur le bruit" (la RD 764 est concernée), devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004, portant classement sonore des infrastructures de transport.

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,

L'ouverture ou 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 et l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments et remises (en "garage mort").

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

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,

Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts compatibles avec l'habitat.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumis à autorisation préalable sur :

- le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou des travaux régulièrement autorisés, dans ce dernier cas, le stationnement de caravane doit être motivé par des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de constructions ou de travaux.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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.

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. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu 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 collectivité.

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.

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de communication devront se faire en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**1. Cas général**

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées, par rapport aux voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur :

Secteur	Distance
Uha	à l'alignement
Uhb	avec un recul minimum de 3 m

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
Uha	sur au moins une des limites séparatives latérales
Uhb	soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales
	soit en retrait des limites séparatives latérales

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faitage **avec un recul minimum de 3 m ($L=H/2>3$ m)**.

La continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

2. Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés en EBC, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

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

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur au faîtage*
Uha	11 m
Uhb	8 m

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

De même, sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont admises pour les bâtiments publics et/ ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux. Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 15 m.

Les règles des paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

**Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-7 du CU.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

2. Généralités

R.111-21 : " 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 :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- les 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 ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente (les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel) ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Architecture traditionnelle des maisons d'habitations de la zone Uh :

Les constructions qui s'en inspirent devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal ;
- des pentes de toiture voisines de 45° ou plus ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité ;
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux ;
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis) ;
- des percements plus hauts que larges ;
- des pignons jamais ou très peu percés ;
- l'absence de chiens-assis ou lucarnes rampantes (exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture) ;
- des toitures en ardoises ou en matériaux de même teinte ;
- des murs en pierre apparente ou enduits.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha et Uhb	- murs ou murets enduits ou de murets pierres sèches ou jointoyés (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, d'une hauteur maximale totale de 1,60 m, - les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,60 m, - les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 m au-dessus du niveau de la rue.

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m,
- clôtures constituées de plaques de bois préfabriquées d'une hauteur maximale de 2 m.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les haies monospécifiques non constituées d'essences locales,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La **zone Ui** est une zone regroupant les activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial et de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Rappels

Les articles 1 à 19 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Les constructions, extensions et surélévation de bâtiments aux abords des voies et dans les secteurs repérés à l'annexe "Loi sur le bruit" (la RD 764 est concernée), devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004, portant classement sonore des infrastructures de transport.

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

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.

Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et l'implantation d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

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

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités ;
- les équipements publics et d'intérêt collectif 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.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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.

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. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu 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 collectivité.

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.

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de communication devront se faire en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées, par rapport aux voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur :

Secteur	Distance
Ui	avec un recul minimum de 5 m

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ui	soit sur au plus une des 2 limites séparatives latérales
	soit en retrait des limites séparatives latérales

Lorsque la construction doit s'implanter sur la limite séparative latérale, elle peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faitage **avec un recul minimum de 5 m ($L=H/2 > 5$ m)**.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

2. Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés en EBC, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

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

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur au faîtage*
Ui	15 m

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

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

Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-7 du CU.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

2. Généralités

R.111-21 : " 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."

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 ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

Clôtures sur voie :

Au sein d'une même zone Ui, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

Dans tous les cas feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les haies monospécifiques non constituées d'essences locales,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de 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 aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction 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, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La **zone UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sports, de loisirs, de tourisme ou d'intérêt collectif.

Rappels

Les articles 1 à 19 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Les constructions, extensions et surélévation de bâtiments aux abords des voies et dans les secteurs repérés à l'annexe "Loi sur le bruit" (la RD 764 est concernée), devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004, portant classement sonore des infrastructures de transport.

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

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UL.2.

La création de parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

L'ouverture et l'extension de carrières.

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

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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.

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. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu 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 collectivité.

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.

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de communication devront se faire en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portés au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
UL	soit sur au plus une des 2 limites séparatives latérales
	soit en retrait des limites séparatives latérales

Lorsque la construction doit s'implanter sur la limite séparative latérale, elle peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faitage **avec un recul minimum de 5 m ($L=H/2 > 5$ m)**.

2. Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés en EBC, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

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

Non réglementé.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur au faîtage*
UL	12 m

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-7 du CU.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

2. Généralités

R.111-21 : " 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 :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- les 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 ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente (es rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel) ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Non précisé mais dans tous les cas feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les haies monospécifiques non constituées d'essences locales,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'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.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, **20% minimum** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération devant traité en espaces verts

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Les **zones AU** sont constituées par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elles correspondent 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 :

Zones 1AU : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

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

Zones 2AU : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision.

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu ;
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services

La zone 2AU comporte les secteurs suivants :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat.

En zone 1AUhb, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le document d'Orientations d'Aménagement.

Rappels

Les articles 1 à 19 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Les constructions, extensions et surélévation de bâtiments aux abords des voies et dans les secteurs repérés à l'annexe "Loi sur le bruit" (la RD 764 est concernée), devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004, portant classement sonore des infrastructures de transport.

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

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans l'ensemble des zones 1AUh et 2AUh, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions ou reconstruction après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2. En secteur 1AUi, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AU.2.

Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.

Les constructions à usage principal de commerce.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

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

1. 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 d'intérêt général,

2. Dispositions applicables à la zone 1AU

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que 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 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.

Dans le secteur 1AUhb à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières admis en zone Uh, à savoir :

- 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 ;
- les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts compatibles avec l'habitat.

Dans le secteur 1AUi sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités ;
- les constructions à usage commercial si elles constituent une activité secondaire de l'activité principale (par exemple : hall d'expo vente d'un artisan ou d'un industriel, station essence dépendant d'un garage...) ;
- les équipements publics et d'intérêt collectif 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.

3. Dispositions applicables aux zones 2AUh

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification ou révision du PLU. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront précisés.

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

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AUh sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

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. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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

2. Accès

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

3. Compatibilité avec les Orientations d'Aménagement

Les accès et voie de desserte figurant dans les Orientations d'Aménagement doivent être respectés (principe de compatibilité).

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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.

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. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu 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 collectivité.

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.

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de communication devront se faire en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées, par rapport aux voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur :

Secteur	Distance
1AUhb	avec un recul minimum de 3 m
1AUi	avec un recul minimum de 5 m
2AUh	non réglementé

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2. Cas particulier

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En secteur 1AUhb et 2AUh

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUhb	soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales
	soit en retrait des limites séparatives latérales
2AU	non réglementé

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faitage avec un minimum de 3 m ($L=H/2 > 3$ m).

La continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

2. En secteur 1AUi

Le recul des bâtiments sur limites séparatives est de 5 m minimum.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone 1AUi.

3. Cas particulier

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés en EBC, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

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

Non réglementé.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur au faîtage
1AUhb	8 m
1AUi	15 m
2AU	non réglementé

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-7 du CU.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

2. Zones 1AU

2.1. Généralités

R.111-21 : " 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 :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- les 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 ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente (les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel) ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Architecture traditionnelle des maisons d'habitations de la zone 1AUh :

Les constructions qui s'en inspirent devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal ;
- des pentes de toiture voisines de 45° ou plus ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité ;
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux ;
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis) ;
- des percements plus hauts que larges ;
- des pignons jamais ou très peu percés ;
- l'absence de chiens-assis ou lucarnes rampantes (exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture) ;
- des toitures en ardoises ou en matériaux de même teinte ;
- des murs en pierre apparente ou enduits.

2.2. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUhb	- murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
1AUi	- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m, - talus plantés.

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m,
- clôtures constituées de plaques de bois préfabriquées d'une hauteur maximale de 2 m

Dans tous les cas feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les haies monospécifiques non constituées d'essences locales,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

2.3. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

3. Zones 2AU

Non réglementé.

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Zones 1AU

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.

L'annexe n°1 fixe les règles applicables en matière de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2. Zones 2AU

Non réglementé.

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1. Zones 1AU

Secteur	%age de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération devant traité en espaces verts
1AUhb	25%
1AUi	20%
2AU	non réglementé

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

2. Compatibilité avec les Orientations d'Aménagement

Les principes d'espace public/ d'espace libre figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les principes d'espace public/ d'espace libre figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés 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, 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.

Elle comprend des sous secteurs :

- **Aa** secteur A où toute construction et installation y sont interdites,
- **Ap** secteur A situé dans la zone de protection rapprochée B du captage d'eau potable de d'Hengoat,
- **Ac1** correspondant à la carrière d'extraction de granite (secteur de La Motte),
- **Ac2** correspondant aux carrières d'extraction de schistes (ardoisières de Saint Cadou).

Rappels

Les articles 1 à 19 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Les constructions, extensions et surélévation de bâtiments aux abords des voies et dans les secteurs repérés à l'annexe "Loi sur le bruit" (la RD 764 est concernée), devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004, portant classement sonore des infrastructures de transport.

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs A :

Sont interdites (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol,
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

2. En plus en secteur Aa :

Sont interdites (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) : toute construction ou installation agricoles.

3. En plus, sont interdites dans la zone Ap, toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la zone de protection rapprochée B de captage d'eau potable d'Hengoat prévues dans l'arrêté préfectoral.

4. En plus en secteur Ac1 et Ac2 :

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées et nécessaires à l'exploitation de carrières.

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

1. Sont admis, les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions à usage de logement de fonction de l'agriculteur à condition qu'elles soient édifiées à proximité de l'exploitation ou à proximité immédiate d'une zone Nh ou Nr et à condition que le bâtiment ne constitue pas une urbanisation dispersée et qu'il ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants ou utilisations d'habitations existantes nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification des activités d'une exploitation agricole sous réserve qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural et qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités soient intégrés à leur environnement.

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.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

L'implantation des installations et équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Toutes ces constructions ou installations seront possibles à condition qu'elles n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportions avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

2. Sont admis dans la zone Aa :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Sont admis dans la zone indicée « p » :

Les installations et occupations du sol compatibles avec la zone de protection rapprochée B de captage d'eau potable d'Hengoat prévues dans l'arrêté préfectoral.

4. Sont admis dans les zones Ac1 et Ac2 :

Les constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation de carrières sous réserve qu'elles respectent les instructions données dans les arrêtés préfectoraux existants ou futurs..

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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.

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. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu 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 collectivité.

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.

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de communication devront se faire en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portés au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimum, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur est de 10 m.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

1. Cas général

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faitage **avec un recul minimum de 3 m ($L=H/2>3$ m)**.

2. Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés en EBC, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

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

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des logements de fonction ne peut excéder :

Secteur	Hauteur au faîtage
A, Ap, Ac1et Ac2	8 m

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'activités agricoles, les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-7 du CU.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

2. Généralités

R.111-21 : " 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 :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- les 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 ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente (les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel) ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Les clôtures des maisons d'habitation :

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,60 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m,
- clôtures constituées de plaques de bois préfabriquées d'une hauteur maximale de 2 m.

Dans tous les cas feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les haies monospécifiques non constituées d'essences locales,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est 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.

L'annexe n°1 fixe les règles applicables en matière de stationnement.

Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de 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 de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

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 exigée.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT 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.

La zone N est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs particuliers couvrant :

- **Nar** : les antennes relais de téléphonie mobile et équipements associés au niveau du lieu-dit Grineg (parcelle G 24) situé au Nord de Saint-Cadou ;
- **NL** : les aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires ;
- **Ny** : les activités de l'entreprise de menuiserie artisanale de Kerfeonwez ;
- **Ne** : le secteur réservé au traitement des eaux usées sanitaires ;
- **Npp** : la zone de protection rapprochée A des captages d'eau potable de Kersco et d'Hengoat ;
- **Np** : la zone de protection rapprochée B du captage d'eau potable d'Hengoat ;
- **Nzh** : les zones humides à protéger ;
- **Nzhpp** : les zones humides situées dans la zone de protection rapprochée A du captage d'eau potable d'Hengoat ;
- **Nzhp** : les zones humides situées la zone de protection rapprochée B du captage d'eau potable d'Hengoat.

Rappels

Les articles 1 à 19 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Les constructions, extensions et surélévation de bâtiments aux abords des voies et dans les secteurs repérés à l'annexe "Loi sur le bruit" (la RD 764 est concernée), devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004, portant classement sonore des infrastructures de transport.

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs N :

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou déclaration préalable, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N.2,

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N.2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles et 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.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

La construction d'éoliennes.

2. En plus, est interdite en tous secteurs sauf secteur Nar, la construction d'antennes sur pylônes.

3. En plus, sont interdites dans les zones indicées « pp » et « p », toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection des captages d'eau potable de Kersco et d'Hengoat prévues dans les 2 arrêtés préfectoraux.

4. En plus, sont interdites dans la zone Ne, toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le traitement des eaux usées.

5. En plus, sont interdites dans la zone NL, toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

6. En plus, sont interdites dans la zone Ny, toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux activités de l'entreprise artisanale de menuiserie de Kerfeonwez.

7. En secteur Nzh :

Toute construction, installation ou extension de construction existante.

Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,

- boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,
- Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N.2.

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

1. En tous secteurs N sauf en secteur Nar :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, 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, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

Sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine.

La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de contraintes nouvelles pour les activités agricoles voisines.

L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHON existante,
- ou 30 m² de SHON nouvellement créée.

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

L'extension mesurée d'un bâtiment d'activités existant. La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale, et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

Toutes ces constructions ou installations seront possibles à condition qu'elles n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportions avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

2. Sont admis dans la zone Nar : Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées aux services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et en particulier de téléphonie mobile.

3. Sont admis dans la zone Npp et Np : les installations et occupations du sol compatibles avec la protection des captages en eau potable prévues dans les 2 arrêtés préfectoraux.

4. Sont admis dans la zone Ne : les installations et occupations du sol liées à traitement des eaux usées.

5. Sont admis dans la zone NL : les installations et occupations du sol liées aux aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

6. Sont admis dans la seule zone Ny, toutes les occupations et utilisations du sol liées aux activités de l'entreprise artisanale de menuiserie de Kerfeonwez ainsi que les installations techniques nouvelles qui leur sont strictement nécessaires.

7. Sont admis dans le secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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.

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. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu 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 collectivité.

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.

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de communication devront se faire en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portés au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimum, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur est de 10 m.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

1. Cas général

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faitage **avec un recul minimum de 3 m ($L=H/2 > 3$ m)**.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

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

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Les surélévations des bâtiments existants permettant de créer un étage habitable sont interdites.

Pour la **zone Ny**, la hauteur maximale des constructions nouvelles **sera limitée à 10 m au faîtage**.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF, etc.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-7 du CU.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

2. Généralités

R.111-21 : " 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 :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- les 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 ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente (les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel) ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Les clôtures des maisons d'habitation

Sur voie : seuls sont autorisés les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales

Sur limites séparatives : sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Dans tous les cas feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les haies monospécifiques non constituées d'essences locales,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est 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.

L'annexe n°1 fixe les règles applicables en matière de stationnement.

Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de 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.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh ET Nr

La **zone Nh** est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes isolées, situées dans la zone rurale et dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

La **zone Nr** est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

La zone Nh comprend un sous secteur **Nhp**, situé dans la zone de protection rapprochée B du captage d'eau potable d'Hengoat.

La zone Nr comprend un sous secteur **Nrp**, situé dans la zone de protection rapprochée B du captage d'eau potable de Kersco.

Rappels

Les articles 1 à 19 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Les constructions, extensions et surélévation de bâtiments aux abords des voies et dans les secteurs repérés à l'annexe "Loi sur le bruit" (la RD 764 est concernée), devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°04-0101 du 12 février 2004, portant classement sonore des infrastructures de transport.

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

Article Nh-Nr.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. pour toutes les zones Nh et Nr

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article Nh-Nr.2.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, 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 et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

L'ouverture et l'extension de carrières.

2. En secteur Nh :

- les changements de destination sont interdits,
- la reconstruction des ruines pour un usage d'habitation.

3. En plus, sont interdites dans les zones indicées « p », toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection des captages d'eau potable de Kersco et d'Hengoat prévues dans les 2 arrêtés préfectoraux.

Article Nh-Nr.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. 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 :

- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées,
- les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

2. 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.

En secteur Nh, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement par unité foncière, les aménagements suivants :

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

L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHON existante,
- ou 30 m² de SHON nouvellement créée.

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

Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.

Les constructions d'annexes ou de dépendances, 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 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante, sauf raisons techniques contraires. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'un abri par unité foncière.

L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant. La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

En secteur Nr, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer plus de 2 logements par unité foncière, les aménagements suivants :

La restauration sans changement de destination des constructions existantes ;

Le changement de destination des constructions, d'une SHOB supérieure à 50 m², conservées pour l'essentiel, et qui présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune ;

L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHON existante,
- ou 30 m² de SHON nouvellement créée.

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

L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations ; La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

Les constructions d'annexes ou de dépendances, 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 m. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'un abri par unité foncière.

L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

3. En plus ont admis dans les zones indicées « p » : les installations et occupations du sol compatibles avec la protection des captages d'eau potable de Kersco et d'Hengoat prévues dans les arrêtés préfectoraux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh-Nr.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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

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.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article Nh-Nr.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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.

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. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu 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 collectivité.

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.

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de communication devront se faire en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article Nh-Nr.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Nh-Nr.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portés au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimum, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur est de 10 m.

Ces interdictions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Article Nh-Nr.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faitage **avec un recul minimum de 3 m ($L=H/2 > 3$ m)**.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques 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.

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

Non réglementé.

Article Nh-Nr.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nh-Nr.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Les surélévations des bâtiments existants permettant de créer un étage habitable sont interdites.

Article Nh-Nr.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-7 du CU.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

2. Généralités

R.111-21 : " 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 :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- les 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 ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Les clôtures des maisons d'habitation

Sur voie : seuls sont autorisés les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

Sur limites séparatives : sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Dans tous les cas feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les haies monospécifiques non constituées d'essences locales,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Article Nh-Nr.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admisses dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est 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 Nh-Nr.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de 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.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh-Nr.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
- Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus - Groupe d'habitations - Maison individuelle hors lotissement - Lotissement à usage d'habitation - Foyer de personnes âgées - Logements locatifs avec prêt aidé par l'état	- 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 - aucune place n'est imposée
ACTIVITES	
- Etablissement industriel ou artisanal - Entrepôt - Commerces de - moins de 150 m² - plus de 150 m² de surface de vente - Bureau - services - Hôtel-restaurant	- 30% de la surface hors oeuvre brute - 30% de la surface hors oeuvre brute - pas de minimum - 60% de la Surface Hors Œuvre Nette avec un minimum de 3 places par commerce - 60% de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
- Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré - Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré * - Etablissement hospitalier et clinique - Piscine - Patinoire * - Stade - Terrain de sports * - Salle de spectacle, de réunions * - Lieu de culte - Autres lieux recevant du public	- 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.

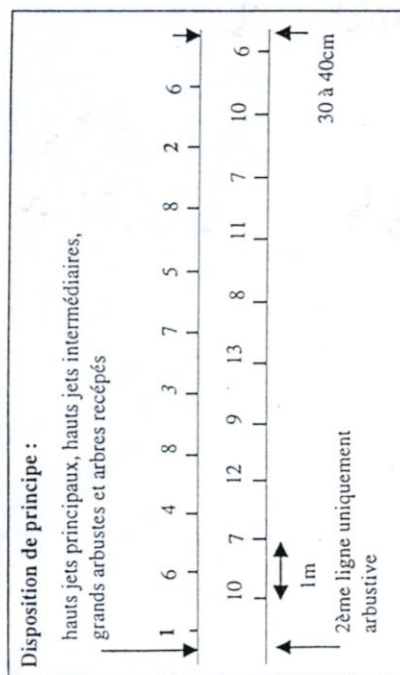
Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

ANNEXE 2 : TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS

Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante



1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de recréer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir une meilleure reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition interra dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneau de fibres végétales, écorces, compost).

Arbres de hauts jets principaux : Arbres de hauts jets intermédiaires :

- 1- Chêne pédonculé
2- Merisier

Arbres menés en taillis ou cépées

- 4- Châtaignier

Arbustes de petites tailles :

- 110- Genêts à balai
111- Fragon
112- Viorne lantana
113- Prunellier

Arbres de hauts jets intermédiaires :
3- Alisier terminal

Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :

- 6- Sureau noir
7- Noisetier
8- Troène commun
9- Houx.

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite.

2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.

Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente). Ils seront espacés de 8 à 12m.

- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnis par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

Arbres de grande taille conduits en haut jet

espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Chêne pédonculé <i>Quercus pedunculata</i>	Caduc, Mar.	HJ, HJI	15 à 20m	Moyenne
Hêtre	Caduc	HJ, HJI, C	15 à 20m	Moyenne
Castanea sativa	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	Caduc	HJ, HJI	12 à 17m	Rapide
Aérisier <i>Prunus avium</i>	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne
Charne commun <i>Carpinus betulus</i>	Caduc			

Arbustes de grande taille

espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Aubépine monogyne <i>Crataegus monogyna</i>	Caduc	4 à 8 m	Rapide
Loisetier <i>Corylus avellana</i>	Caduc	2 à 6 m	Rapide
Ormeau noir <i>Sambucus nigra</i>	Caduc	3 à 6 m	Rapide
Loix <i>Ilex aquifolium</i>	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
Roëne commun <i>Ligustrum atrovirens</i>	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide

Arbustes de petite taille

espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ormeuiller mâle <i>Cornus mas</i>	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
Busain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Trunellier <i>Prunus spinosa</i>	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
Roëne lanтана <i>Viburnum lantana</i>	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Roëne obier <i>Viburnum opulus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide

Arbustes de petite taille à feuillage persistant

Espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ajone d'Europe <i>Ulex europaeus</i>	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Fragon <i>Ruscus aculeatus</i>	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Genêt à balais <i>Sarothamnus scoparius</i>	Persistant	1 à 2 m	Rapide

Conduite d'une haie libre :

La figure ci-contre indique les étapes à suivre. Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.

Conduite d'un arbre en haut jet

Formation d'une cèpe sur souche

Légende :

Hj : Haut Jet
HJI : Haut Jet Intermédiaire
C : Cèpe
GA : Grand Arbuste

Vitesse de croissance :
Rapide : plus de 60 cm/an
Moyenne : de 20 à 60 cm/an
Faible : moins de 20 cm/an

Elaguer : tailler au ras du tronc 3 à 4 anciennes coursonnes, en remontant progressivement.
Recéper : tailler le plant à une quinzaine de cm au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.

GEOLITT/ URBA-RPLU-08-060

84

ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE

ARBRES

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

ANNEXE 4 : QUELQUES DEFINITIONS

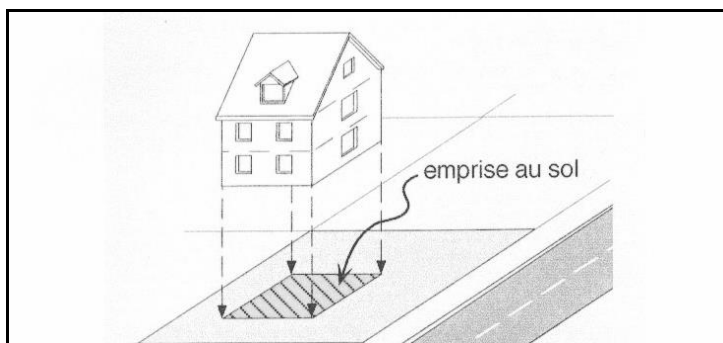
Annexe : construction accolée à la construction principale.

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

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.

Égout 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.

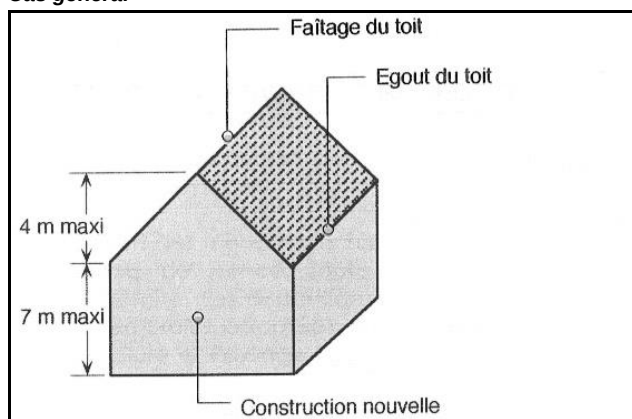


Faîte : sommet d'une construction

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).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 m environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de références telles que les fils d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Cas général

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

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 œuvre 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 œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre 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% des surfaces hors œuvre 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 œuvre 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.

Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

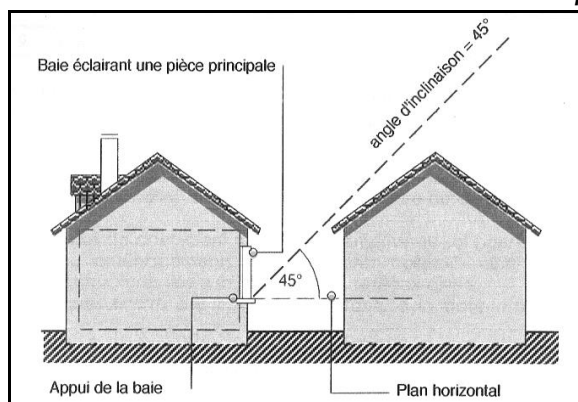
Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

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.

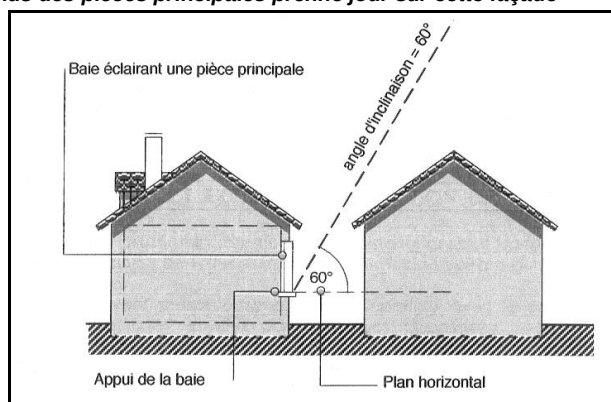
Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés...

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires du social, de l'enseignement et des services annexes, culturels, sportifs, de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.