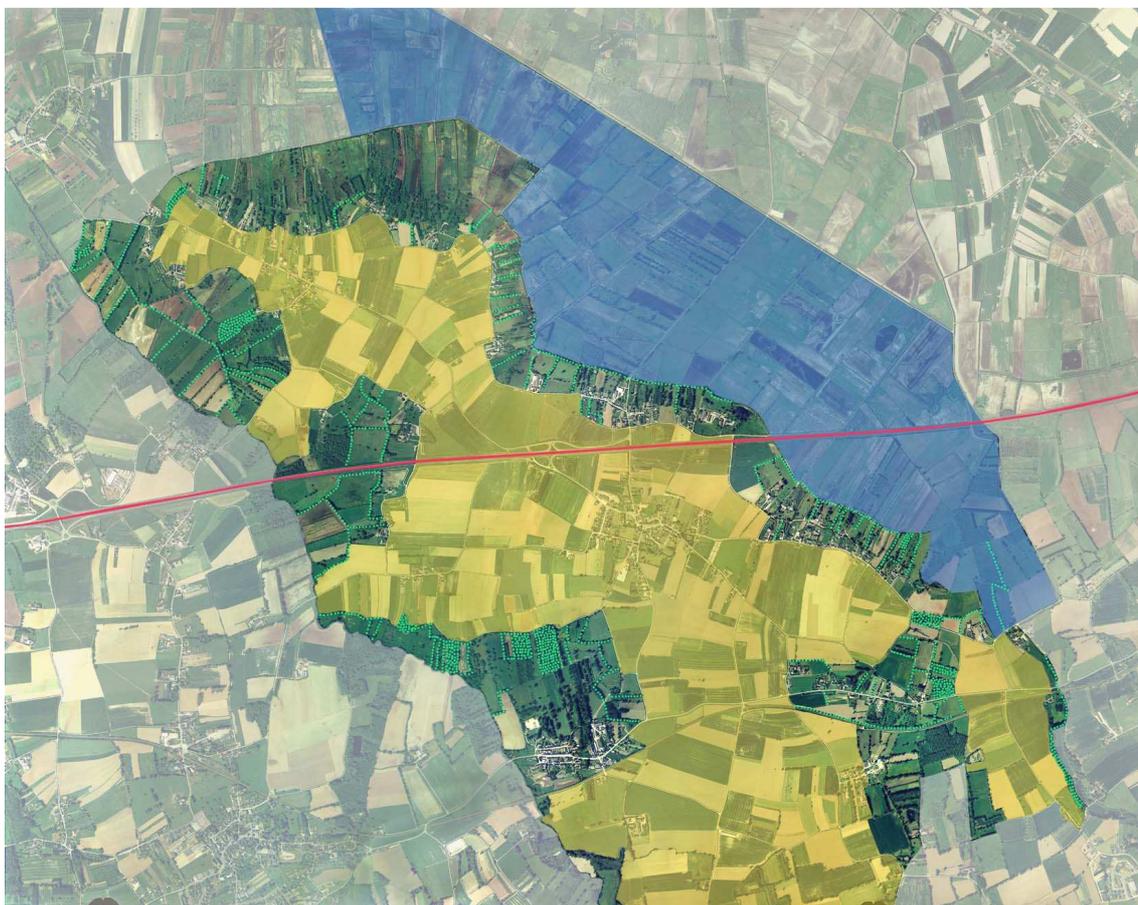




# Plan Local d'Urbanisme commune de Roz Landrieux

Approuvé le 16 novembre 2009  
Modifié le 20 juin 2011

## REGLEMENT



**PACT ARIM 35**

22, rue Poullain Duparc - 35 000 RENNES  
Tel. 02 99 79 51 32 Fax. 02 99 79 79 30

**Thierry LEVERRIER, Paysagiste**  
1 rue François COULET  
BP 31305  
14403 BAYEUX CEDEX

# **NOTE LIMINAIRE**

# NOTE LIMINAIRE.

## LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du. P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Caractère** : Vocation dominante de la zone  
**Article 1er** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits  
**Article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** : Accès et voirie  
**Article 4** : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)  
**Article 5** : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)  
**Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers  
**Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
**Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière  
**Article 9** : Emprise au sol  
**Article 10** : Hauteur des constructions  
**Article 11** : Aspect extérieur (forme, matériaux) - Clôtures  
**Article 12** : Stationnement des véhicules  
**Article 13** : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol

**La section 1** définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

**La section 3** définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction:

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...)
- des équipements existants
- des choix d'aménagement exposés dans le PADD

## LEXIQUE

### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

**1 - Le C.O.S.** détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette constructibles par mètre carré de terrain.

**2 - Par surface de terrain**, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

**3 - La surface de plancher hors-oeuvre brute (S.H.O.B.)** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors-oeuvre brute:

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

**La surface de plancher hors-oeuvre nette (S.H.O.N.)** d'une construction est égale à la surface hors-oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a)** des surfaces de plancher hors-oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b)** des surfaces de plancher hors-oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c)** des surfaces de plancher hors-oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d)** des surfaces de plancher hors-oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e)** d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telle qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus

Sont également déduites de la surface hors-oeuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, 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.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

## **LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau du terrain naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

L'emprise maximale sur chaque lot étant déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).

## **LES HAUTEURS D'IMMEUBLE OU HAUTEUR MAXIMALE**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, du sol naturel à l'égout du toit ou, pour les toitures terrasse, à l'acrotère (ou point le plus haut situé à l'aplomb de la façade)

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

## **LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

## **FONDS DE PARCELLES**

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal au terrain.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

## **PIECES PRINCIPALES.**

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'acole, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

## **VOIES**

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

## **BATIMENTS ANNEXES**

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

**CLOTURES**

Les clôtures sont considérées comme des éléments de construction : elles sont donc soumises à l'article 11 du règlement de chaque zone qui définit, le cas échéant leur hauteur, leur nature et leur matériau. Elles doivent figurer au permis de construire initiale dans un souci de cohérence de l'ensemble du projet et d'harmonie avec son environnement, ou faire l'objet d'un permis de construire en cas de modification de l'existant.

**ACTIVITES EXISTANTES**

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

-----

# **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

**Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.**

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

**2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes et se superposent aux règles du PLU :**

### 2.1 – Les périmètres spéciaux :

Les périmètres de protection des monuments historiques conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée.

**2.2 – Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et la liste des servitudes annexée au PLI, conformément aux dispositions des articles L126-1, R126-2 et R126-3 du code de l'urbanisme.

### 2.3 – les législations spécifiques en vigueur, notamment :

- loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite «Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application
- loi n°92-3 du 03 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application
- loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application
- loi n°93-24 du 08 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 09 février 1994 sur la protection et la mise en valeur du paysage et ses décrets d'application
- loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et ses décrets d'application
- la loi n°95-115 du 04 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et ses décrets d'application
- loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- loi du 27 septembre 1941 relative aux fouilles archéologiques et la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 relatives à l'archéologie préventive

## 2.4 Les codes

Les dispositions des différents codes notamment : le Code Civil, le Code Pénal le Code Rural, le Code des Communes, Code Général des Collectivités Territoriales, le Code Forestier, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de la Voirie Routière, le Code de l'Environnement, le Code du Patrimoine, etc.

## 2.5 Autres dispositions

- les dispositions du règlement sanitaire départemental
- les arrêtés préfectoraux
- 
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé (article L442-9 du code de l'urbanisme)

## 2.6 - Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en applications des articles L 313-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L 313-4 du code de l'urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (y compris le droit de préemption urbain renforcé).
- Les zones d'aménagement différé.
- Le périmètre des secteurs où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme.
- Les zones d'aménagement concerté.

## 2.7 - Sites archéologiques :

En application des articles L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine sur l'ensemble du territoire, toute découverte fortuite d'un vestige archéologique doit faire l'objet d'une déclaration en mairie qui la transmettra au préfet ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tel 02 99 84 59 00)

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

En application de la loi n°2004-44 du 17 janvier 2001 et de son décret d'application n°2004-490 du 03 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations* ». Les études scientifiques et les mesures éventuelles de conservation des vestiges concernés sont du ressort de l'Etat et régies par du Code du Patrimoine (article L.522-1 à L.522-6)

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les plans graphiques peuvent également comprendre les zonages complémentaires prévus aux articles R.123-11 et R.123-12 au Code de l'Urbanisme, s'il y a lieu.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

**1 - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone urbaine centrale U.C. délimitée au plan et repérée par l'indice U.C.
- b) La zone d'extension U.E. délimitée au plan et repérée par l'indice U.E.
- c) La zone d'activité U.A délimitée au plan et repérée par l'indice U.A.
- d) La zone de sports et de loisirs U.L. délimitée au plan et repérée par le sigle UL.
- e) La zone U.H, zone Urbaine d'Habitat diffus délimitée au plan par et repérée par le sigle UH.

**2 - Les zones à urbaniser équipées ou non** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) la zone d'extension à court terme 1AU délimitée au plan et repérée par l'indice 1AU
- b) la zone d'extension ultérieure 2AU délimitée au plan et repérée par l'indice 2AU.

**3 - La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV est distinguée en 3 sous secteurs :

- a) La zone agricole strictement protégée A délimitée au plan et repérée par l'indice A.
- b) La zone agricole strictement protégée bocagère Ab, délimitée au plan et repérée par l'indice Ab.
- c) la zone agricole strictement protégée inconstructible Ai, délimitée au plan et repérée par l'indice Ai.

**4 - Les zones naturelles** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- a) la zone N.H. zone Naturelle Hameaux délimitée au plan et repérée par l'indice NH.
- b) la zone N.E. zone Naturelle Environnement délimitée au plan et repérée par l'indice NE.

c) la zone Naturelle Protégée délimitée au plan et repérée par l'indice NP.

#### **5 – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés :**

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

#### **6 – Les haies bocagères structurantes identifiées comme éléments paysagers au titre de l'article L 123.1§7 du code de l'urbanisme à préserver :**

Elles sont repérées au plan par une ligne sinueuse serrée.

#### **7 – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installation d'intérêt général, espaces verts :**

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins rouges.

#### **8 – les servitudes de localisation :**

Ils sont repérés au plan selon leur nature conformément aux légendes annexées aux articles A.123-1 et A.126-1 du code de l'urbanisme

- marges de recul le long des voies de circulation,
- protection des monuments historiques
- sites archéologiques,
- lignes électriques haute tension
- voie ferrée
- servitude de passage de canalisations publiques

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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 dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

### **ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT**

#### **a) Sont interdits:**

Toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés dans les marges de reculemment portées aux plans soit :

- les marges de reculemment de 100 m de la RN 176 classée route de grande circulation de type 2,
- les marges de reculemment des routes départementales, en fonction de leur classement suivant le tableau ci-dessous.

Voie	Classification	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Habitations	Autres usages
RD 8	5 ème	25 m	25 m
RD 78	4 ème au nord de la RD 676	35 m	25 m
	5 ème au sud de la RD 676	25 m	25 m
RD 676	3 ème	50 m	25 m

#### **b) Sont autorisés :**

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- les réseaux d'intérêt public et leur support.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décrocher avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones concernées.

## ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes ou des biens.

A cette fin sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.
- les constructions nouvelles.

## ARTICLE 7 - RAPPELS

### Clôtures :

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L.441.a du Code de l'Urbanisme).

### Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers prévus à l'article R.421-1 à 8 du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable, il s'agit, dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.421 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnements ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m<sup>2</sup> minimum de surface et de 2 m minimum de profondeur ou de hauteur.

### Espaces Boisés Classés :

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

« Les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier (...). Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. (...) »

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces classés (au titre de l'article L 130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois, même non classés, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 1 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

#### Permis de démolir :

Toute démolition d'un bâtiment dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, inscrit à « l'inventaire préliminaire des monuments et richesses artistiques de la France » est soumise à permis de démolir, ainsi que les bâtiments de construction antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle, en terre ou en pierre et présentant un qualité architecturale, sur l'ensemble du territoire communal.

#### Emplacements réservés

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut :

« 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rue ou sentier piétonnier et les itinéraires cyclables (...) »

« 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêts général ainsi qu'aux espaces verts. »

De fait, en vertu de l'article L.123-17, le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger que la collectivité procède à son acquisition dans les conditions fixées à l'article L.230-1 et suivants.

#### Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires :

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 a classé la RN 176 en voie bruyante de type 2, en application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Les établissements de santé et de soins, les établissements d'enseignements, les logements et les bureaux devront respecter des normes d'isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

# **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **Chapitre 1**

## **Zone Centrale**

### **UC**

## ZONE UC

*La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération constitué principalement d'un bâti continu.*

*Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés, sous réserve de compatibilité avec les fonctions résidentielles.*

*Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité, est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.*

*Tout travail sur ce bâti devra :*

- *concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles (matériaux, modénatures, proportions ;*
- *reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction.*

*L'ensemble du patrimoine bâti de cette zone est soumis au permis de démolir en application des dispositions de l'article L.123-1, 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'urbanisme.*

*L'ensemble de la zone est dans le périmètre de protection des Monuments Historiques*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, de régulation des eaux pluviales, la sécurité incendie ou d'aménagement publics urbains.

Les exploitations de carrières.

**ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A  
CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, sous réserve de compatibilité avec les fonctions résidentielles.

Les abris de jardin, d'une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>

Toute autre dépendance, d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activité à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant.

Les constructions, installation, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...).

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.****1 - Accès**

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 en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de route départementale ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et l'approche de secours et l'approche de secours.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé

Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau totalement ou partiellement à une source qui ne relève pas du service public doit en faire la déclaration à la mairie, en vertu de l'article R.2333-125 du code général des collectivités territoriales.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales non stockées recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Lorsque le terrain le permet et dans tous les cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, ou par l'ensemble des propriétés en cas d'opération groupée, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrés aux aménagements urbains par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

### 3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

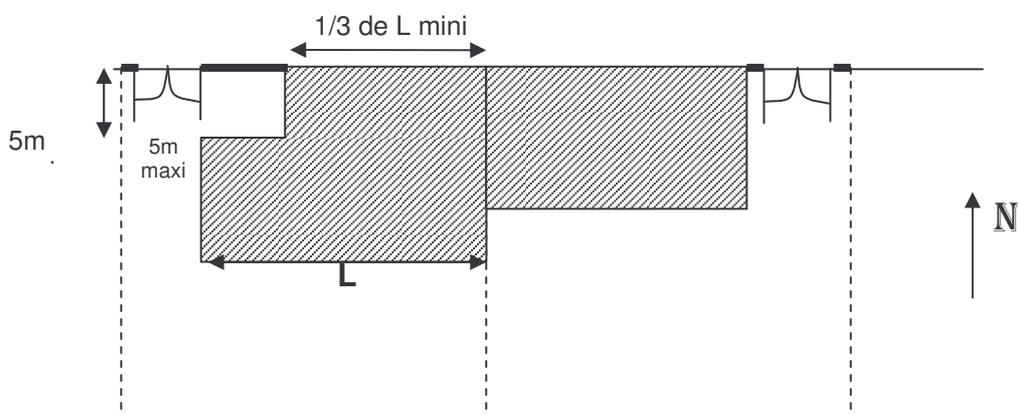
## ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES ET RESEAUX DIVERS.

### 6.1 Façades orientées au Nord:

Lorsque les façades des constructions sont principalement orientées au Nord elles s'implanteront à l'alignement sur une longueur minimum équivalent au 1/3 du développé de façade avec un minimum de 5m ou la largeur du pignon.

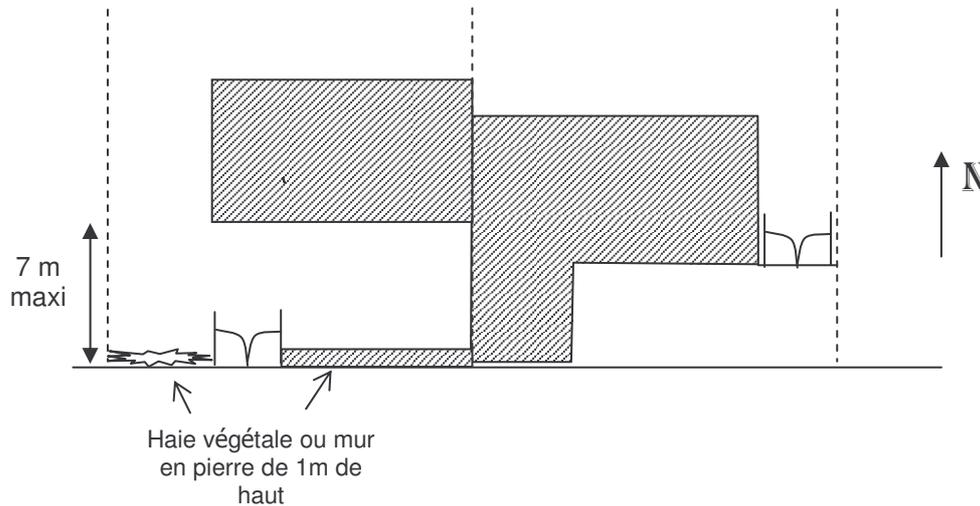
Dans le cas de retrait résiduel (2/3 restant) celui-ci ne pourra être supérieur à 5m.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles seront prolongées sur leurs alignements respectifs de façades par des murs de même nature que la façade ou de pierre d'une hauteur de 1m ou par des portails.



## 6.2 Façades orientées au Sud :

Lorsque les façades des constructions sont principalement Orientées au Sud elles s'implanteront à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 7m.  
Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives elles seront prolongées sur leurs alignements respectifs de façades par des murs de même nature que la façade ou de pierre d'une hauteur de 1 m ou par des portails il sera édifié une clôture par grillage avec haie suivant les dispositions de l'article 11



## 6.3 Façades orientées au à l'Est ou à l'Ouest :

Lorsque les façades des constructions sont Orientées à l'Est ou à l'Ouest elles s'implanteront suivant les dispositions des articles 6-1 ou 6-2 suivant l'inclinaison la plus approchante ou de la topographie.

6.4. Lorsque le terrain est bordé par 2 voies (parcelle d'angle), l'alignement imposé ne pourra l'être que sur l'une des 2 voies.

6.5. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être également autorisées ou imposées :

6.5.1 dans le cas de contraintes liées à la topographie ne permettant pas de respecter la loi handicap,

6.5.2 pour une construction projetée sur un terrain nu ne bordant pas la voie principale, doté d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur celle-ci, constructions ne pouvant par conséquent satisfaire aux dispositions énoncées aux alinéas 6.1 et 6.2 précédents ; les règles d'implantation sont celles relatives aux limites séparatives uniquement énoncées à l'article U.C.7.1.2..

Ces terrains correspondent à des terrains localisés en "fond de scène" (en arrière plan de parcelles contiguës à la voie principale) ou à "cœur d'îlot"

## 6.6 Voies piétonnes :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **6.7 Autres emprises publiques (parcs...) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **6.8 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **6.9 Réseaux d'énergie électrique**

**Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

« Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation, dont les coordonnées sont les suivantes : RTE, GET Bretagne, Zone de Kerourvois sud, 29556 Quimper Cedex 9».

## **6.10 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

### **Par rapport aux limites latérales :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 m, sauf pour créer un porche, une venelle, ou mettre en valeur un bâtiment ou une composition architecturale dans un ensemble cohérent, auquel cas la distance peut être réduite jusqu'à 1 m minimum.

L'implantation en limite séparative latérale pourra être imposée pour respecter l'alignement et l'ordonnancement de la rue

### **Par rapport aux limites de fond de parcelle :**

Seule l'implantation de bâtiments autre que d'habitation et dissociés de celle-ci, est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

### **Cas des bâtiments existants ou reconstruits**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

**ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments principaux et leurs extensions.

**Les emprises cumulées sont limités à :**

- 15 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardins
- 50 m<sup>2</sup> maximum pour tout autre dépendance

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Hauteur maximale :**

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines sans toutefois excéder une hauteur de 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel ou dans le prolongement d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire à 0,50 m près à celles des bâtiments voisins, sera autorisée ou imposée, pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

La hauteur totale des dépendances est limitée à 3,5m maximum et celle des abris de jardin, à 3 m maximum.

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES****Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :**

*« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture et ses éventuelles ouvertures, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents (menuiseries) et les détails architecturaux.

Le rythme des façades doit être en harmonie avec les constructions existantes avec des exceptions possibles pour les constructions à vocation commerciale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent faire l'objet d'une attention particulière (chêneaux, linteaux, corniches, ...) pour assurer des continuités si possible.

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec l'existant environnant.  
En front de rue à l'alignement elles seront constituées d'un muret de pierres ou enduit de la même couleur que le bâtiment, d'une hauteur comprise entre 0,5 m et 1,2 m en front de rue.  
Si possible, les éléments techniques et de service (coffrets, compteurs, boîte aux lettres, ...) seront intégrés dans ces constructions.  
En limites séparatives les clôtures constituées de matériaux simples et de bonne qualité sont autorisées jusqu'à 2 m maximum.

Les bâtiments annexes ou abris seront en harmonie avec la construction principale par l'aspect et la couleur des revêtements ou par l'utilisation de bardage bois.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction locale (voir gamme chromatique indicative en annexe).

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées (voir essences indicatives en annexe)

Une attention plus particulière sera portée sur les projets de restauration, d'aménagement et d'extension du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la conservation et à valorisation du bâti dans le respect de la volumétrie, de l'architecture et de la mise en œuvre (gabarit, percements, matériaux, ...) sauf impossibilité technique.

D'une manière générale, les projets présentant une richesse architecturale ou intégrés dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement de favoriser l'emploi de matériaux de construction de faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau du positionnement et de l'intégration des bâtiments dans le site. Les choix de localisation, d'orientation et de conception des logements doivent lui permettre d'optimiser les dépenses énergétiques et les confort thermiques et lumineux en toutes saisons.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction neuve pour éviter toute impression d'effet rapporté. Pour les constructions existantes, les contraintes techniques seront prises en compte pour l'installation de ces procédés, dans le respect du caractère de la construction et avec un souci d'intégration.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il sera demandé au moins une place par logement créé dans du bâti existant et au moins deux places en construction neuve.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de

bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les commerces courant de proximité à créer dans des bâtiments neufs, il sera demandé une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de SHON à usage commercial.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour le revêtement des places de stationnement extérieures.

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article R.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les haies repérées au plan doivent être conservées ou créées comme espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ces haies peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu, et essences végétales).

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, des espaces libres perméables et plantés devront être intégrés au projet pour 10% minimum de la surface totale de l'opération d'aménagement.

Les espaces de services (tri et stockage des déchets ménagers, ...) devront être traités et intégrés aux aménagements.

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

# **Chapitre 2**

## **Zone d'extension**

### **UE**

## ZONE UE

*La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.*

*Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés, sous réserve de compatibilité avec les fonctions résidentielles.*

*Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.*

*Tout travail sur ce bâti devra :*

- *concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles (matériaux, modénatures, proportions ;*
- *reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction.*

*Le patrimoine bâti de cette zone, antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité, ou inscrit à « l'inventaire préliminaire des monuments et des richesses artistiques de la France » de cette zone est soumis au permis de démolir en application des dispositions de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.*

*L'ensemble de la zone est dans le périmètre de protection des Monuments Historiques*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, de régulation des eaux pluviales, la sécurité incendie ou d'aménagement publics urbains.

Les exploitations de carrières.

**ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**

**Dans les marges de reculement :**  
Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**  
Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz..) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les abris de jardin, d'une emprise maximale de 15 m<sup>2</sup>

Toute autre dépendance, d'une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup>

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activité à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant.

Les constructions, installation, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...).

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.****1 - Accès**

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 en application de l'article l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ni de route départementale ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et l'approche de secours.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m cet aménagement n'est pas exigé.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé

Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau totalement ou partiellement à une source qui ne relève pas du service public doit en faire la déclaration à la mairie, en vertu de l'article R.2333-125 du code général des collectivités territoriales.

## 2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales non stockées recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Lorsque le terrain le permet et dans tous les cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, ou par l'ensemble des propriétés en cas d'opération groupée, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrés aux aménagements urbains par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

## 3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### ARTICLE UE 5 —CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

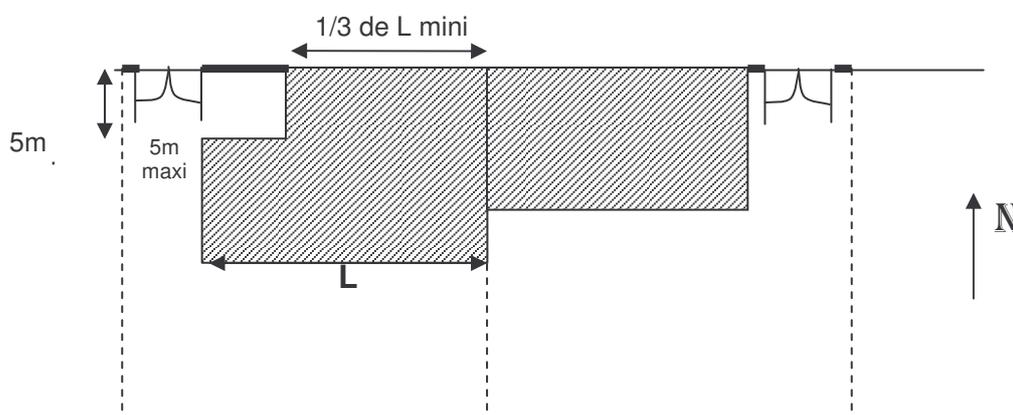
### ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES ET RESEAUX DIVERS.

#### 6.1 Façades orientées au Nord:

Lorsque les façades des constructions sont principalement orientées au Nord elles s'implanteront à l'alignement sur une longueur minimum équivalent au 1/3 du développé de façade avec un minimum de 5m ou la largeur du pignon.

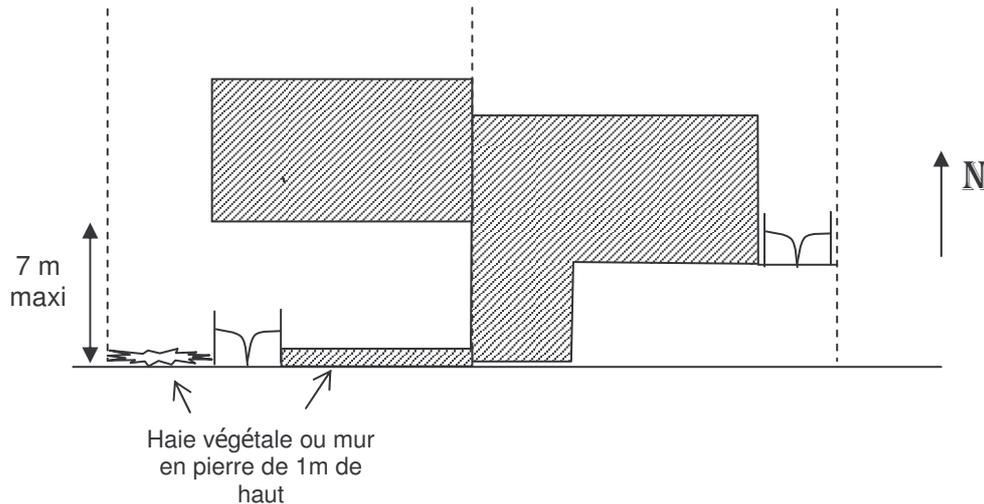
Dans le cas de retrait résiduel (2/3 restant) celui-ci ne pourra être supérieur à 5m.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles seront prolongées sur leurs alignements respectifs de façades par des murs de même nature que la façade ou de pierre d'une hauteur de 1m ou par des portails.



## 6.2 Façades orientées au Sud :

Lorsque les façades des constructions sont principalement Orientées au Sud elles s'implanteront à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 7m.  
Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives elles seront prolongées sur leurs alignements respectifs de façades par des murs de même nature que la façade ou de pierre d'une hauteur de 1 m ou par des portails il sera édifié une clôture par grillage avec haie suivant les dispositions de l'article 11



## 6.3 Façades orientées au à l'Est ou à l'Ouest :

Lorsque les façades des constructions sont Orientées à l'Est ou à l'Ouest elles s'implanteront suivant les dispositions des articles 6-1 ou 6-2 suivant l'inclinaison la plus approchante ou de la topographie.

6.4. Lorsque le terrain est bordé par 2 voies (parcelle d'angle), l'alignement imposé ne pourra l'être que sur l'une des 2 voies.

6.5. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être également autorisées ou imposées :

6.5.1 dans le cas de contraintes liées à la topographie ne permettant pas de respecter la loi handicap,

6.5.2 pour une construction projetée sur un terrain nu ne bordant pas la voie principale, doté d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur celle-ci, constructions ne pouvant par conséquent satisfaire aux dispositions énoncées aux alinéas 6.1 et 6.2 précédents ; les règles d'implantation sont celles relatives aux limites séparatives uniquement énoncées à l'article U.C.7.1.2..

Ces terrains correspondent à des terrains localisés en "fond de scène" (en arrière plan de parcelles contiguës à la voie principale) ou à "cœur d'îlot"

## 6.6 Voies piétonnes :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## 6.7 Autres emprises publiques (parcs...) :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## 6.8 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

## 6.9 Réseaux d'énergie électrique

**Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

« Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation, dont les coordonnées sont les suivantes : RTE, GET Bretagne, Zone de Kerourvois sud, 29556 Quimper Cedex 9».

## 7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Par rapport aux limites latérales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m.

### Par rapport aux limites de fond de parcelle :

Seule l'implantation de bâtiments autre que d'habitation et dissociés de celle-ci, est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

### Cas de bâtiments existants ou reconstruits:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règle particulière

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

**Les emprises cumulées sont limitées à :**

- 15 m<sup>2</sup> maximum les abris de jardins
- 50 m<sup>2</sup> maximum tout autre dépendance

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Hauteur maximale :**

La hauteur de toute construction neuve doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines sans toutefois excéder une hauteur totale de 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions individuelles et de 7m pour les constructions individuelles groupées ou les immeubles collectifs.

Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel ou dans le prolongement d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, une hauteur égale (ou intermédiaire à 0,50 m près) à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant, sera autorisée ou imposée, pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

La hauteur totale des dépendances est limitée à 3,5 m maximum et celle des abris de jardin, à 3 m maximum.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

**Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :**

*« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture et ses éventuelles ouvertures, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents (menuiseries) et les détails architecturaux. Les accroches aux constructions limitrophes doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec l'existant environnant.

Implantées à l'alignement sur rue, elles seront constituées d'un mur bahut de 50 cm en pierres ou enduit de même couleur que le bâtiment principal. Ce muret pourra éventuellement être surmonté d'éléments ajourés ne dépassant pas 1,20 m de hauteur totale au-dessus du sol.

Si possible, les éléments techniques et de service (coffrets, compteurs, boîte aux lettres, ...) seront intégrés dans ces constructions.

Les clôtures pourront aussi être implantées en recul d'au moins 1 mètre de l'alignement sur voie et cet espace libre sera planté d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres (voir en annexe la liste de végétaux préconisés).

En limites séparatives les clôtures constituées de matériaux simples et de bonne qualité sont autorisées jusqu'à 2 m maximum.

Les bâtiments annexes ou abris seront en harmonie avec la construction principale par l'aspect et la couleur des revêtements ou par l'utilisation de bardage bois.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction locale (voir gamme chromatique indicative en annexe).

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées (voir essences indicatives en annexe).

Une attention plus particulière sera portée sur les projets de restauration, d'aménagement et d'extension du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la conservation et à valorisation du bâti dans le respect de la volumétrie, de l'architecture et de la mise en œuvre (gabarit, percements, matériaux, ...) sauf impossibilité technique.

Les projets présentant une richesse architecturale ou intégrés dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement de favoriser l'emploi de matériaux de construction de faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau du positionnement et de l'intégration des bâtiments dans le site. Les choix de localisation, d'orientation et de conception des logements doivent lui permettre d'optimiser les dépenses énergétiques et les confort thermiques et lumineux en toutes saisons.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction neuve pour éviter toute impression d'effet rapporté. Pour les constructions existantes, les contraintes techniques seront prises en compte pour l'installation de ces procédés, dans le respect du caractère de la construction et avec un souci d'intégration.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Deux places de stationnement minimum seront demandées par logements, aménagées sur la parcelle (garage compris).

Pour les commerces courant de proximité à créer dans des bâtiments neufs, il sera demandé une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de SHON à usage commercial.

Pour les opérations d'ensemble, permis valant division ou lotissements, il sera demandé une place de stationnement pour deux logements, aménagée de façon qualitative sur voirie.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les places réalisées en extérieur et les revêtements de sol hors chaussée roulante.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les haies et espaces boisés repérés au plan doivent être conservés ou créés comme espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ces haies peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu, et essences végétales)

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble, de lotissement ou de permis valant division des espaces communs libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement. Ils devront être intégrés au projet pour 15% minimum de la surface aménagée (y compris système de gestion des eaux pluviales).

Les espaces de services (tri et stockage des déchets ménagers, ...) devront être traités et intégrés aux aménagements.

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les revêtements de sol hors chaussée roulante.

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

# **Chapitre 3**

## **Zone de Loisirs**

### **UL**

## ZONE UL

*La zone UL est une zone accueillant des équipements publics de toute nature : scolaires, culturels, de loisirs, de sports et de plein air, ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités, de leur fonctionnement (sanitaires, vestiaires, ...) et de leur gardiennage (logement de fonction, annexes, ...).*

*Il convient d'y éviter les constructions anarchiques en organisant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.*

*Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.*

*Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone mais les constructions destinées au bon fonctionnement des activités sont autorisées.*

*Tout bâtiment du bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle en pierre ou en terre et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.*

*Tout travail sur ce bâti devra :*

- *concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles (matériaux, modénatures, proportions ;*
- *reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction.*

*Le patrimoine bâti de cette zone, antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité, ou inscrit à « l'inventaire préliminaire des monuments et des richesses artistiques de la France » de cette zone est soumis au permis de démolir en application des dispositions de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.*

*La zone est pour tout ou partie incluse dans le périmètre de protection des Monuments Historiques*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UL 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, de régulation des eaux pluviales, la sécurité incendie ou d'aménagement publics urbains.

## **ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions compatibles avec le caractère de la zone d'équipement et de loisir.

Les logements de fonction et leurs annexes destinés à assurer la direction ou la surveillance des établissements de la zone.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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 en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ni de route départementale ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et l'approche de secours.

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé

Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau totalement ou partiellement à une source qui ne relève pas du service public doit en faire la déclaration à la mairie, en vertu de l'article R.2333-125 du code général des collectivités territoriales.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales non stockées recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Lorsque le terrain le permet et dans tous les cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, ou par l'ensemble des propriétés en cas d'opération groupée, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrés aux aménagements urbains par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

### **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Autres emprises publiques (parcs...) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

- des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement ne pourront être réalisées que si les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération ou si l'espace non bâti en front de rue permet l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières.

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

**Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

« Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation, dont les coordonnées sont les suivantes : RTE, GET Bretagne, Zone de Kerourvois sud, 29556 Quimper Cedex 9».

### **Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m sauf pour créer une venelle ou mettre en valeur un bâtiment ou une composition architecturale dans un ensemble cohérent, où la distance peut être réduite jusqu'à 1 m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées si les constructions s'intègrent convenablement dans leur environnement.

### **Cas des bâtiments existants ou reconstruits**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière

**ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent s'intégrer avec l'environnement et rester en harmonie avec les constructions voisines, avec une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de 9 mètres.

**ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES*****Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :***

*« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture et ses éventuelles ouvertures, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents (menuiseries) et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant. Si possible, les éléments techniques et de service (coffrets, compteurs, boîte aux lettres, ...) seront intégrés dans ces constructions.

Les bâtiments annexes ou abris seront en harmonie avec la construction principale par l'aspect et la couleur des revêtements ou par l'utilisation de bardage bois.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction locale ((voir gamme chromatique indicative en annexe).

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées (voir essences indicatives en annexe).

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la conservation et à valorisation du bâti dans le respect de la volumétrie, de l'architecture et de la mise en œuvre originelle (gabarit, percements, matériaux, ...) sauf impossibilité technique.

Les projets présentant une richesse architecturale ou intégrés dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement de favoriser l'emploi de matériaux de construction de faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix

formels qu'au niveau du positionnement et de l'intégration des bâtiments dans le site. Les choix de localisation, d'orientation et de conception des logements doivent lui permettre d'optimiser les dépenses énergétiques et les confort thermique et lumineux en toutes saisons.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction neuve pour éviter toute impression d'effet rapporté. Pour les constructions existantes, les contraintes techniques seront prises en compte pour l'installation de ces procédés, dans le respect du caractère de la construction et avec un souci d'intégration.

#### **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée sur les places réalisées en extérieur.

#### **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager pour une surface minimum de 10% de la surface du terrain et les surfaces perméables représenteront au moins 20% de la surface totale du terrain (hors haies de clôture).

Il sera demandé la plantation d'un arbre de haute tige au minimum par tranches de 300 m<sup>2</sup> de surface de terrain aménagé.

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les haies repérées au plan doivent être conservées ou créées comme espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ces haies repérées ou classées peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu, et essences végétales)

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

# **Chapitre 4**

## **Zone d'activités**

### **UA**

## ZONE UA

*La zone UA est une zone destinée à l'accueil d'activités (artisanat, industrie, commerces, services...).*

*Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.*

*Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.*

*Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone mais les constructions destinées au bon fonctionnement des activités sont autorisées.*

*La zone est en partie incluse dans le périmètre de protection des Monuments Historiques*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales.

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des Dispositions Générales.

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article UA 2.

Les opérations groupées à d'autres usages qu'activité.

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

Les terrains de camping et de stationnement des caravanes.

L'implantation de bâtiments d'exploitation agricole.

Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités répondant à la vocation de la zone.

L'ouverture de carrière ou gravière.

Les affouillements et exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagement publics urbains.

## **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :**

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des Dispositions Générales.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerces, services,...).

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités. Ces constructions devront être intégrées dans même volume que les activités proprement dites, sous réserve que la surface professionnelle soit supérieure au double de la surface d'habitation.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, s'ils s'intègrent à l'environnement.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation dans les emprises et les volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans les zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.****1 - Accès**

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 en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et les abords en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ni de route départementale ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

**2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

**2 - Assainissement :****2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduelles industrielles peut être subordonnée à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur. Aucun produit toxique ne sera admis dans les réseaux.

Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau totalement ou partiellement à une source qui ne relève pas du service public doit en faire la déclaration à la mairie, en vertu de l'article R.2333-125 du code général des collectivités territoriales.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales non stockées recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Lorsque le terrain le permet et dans tous les cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, ou par l'ensemble des propriétés en cas d'opération groupée, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrés aux aménagements urbains par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

Il sera demandé un bac de séparation des hydrocarbures pour le collecteur des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées de circulation, de stationnement et de nettoyage supérieures à 1 000m<sup>2</sup> cumulées.

## **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES ET RESEAUX DIVERS.**

#### **Voies routières et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à un retrait minimum de 5 m par rapport à l'espace public ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, y compris le long des voies à créer.

Lorsque la forme de la parcelle le permet, les bâtiments seront implantés de préférence perpendiculairement à leur voirie de référence, pour présenter leur(s) pignon(s) et éviter l'effet masse d'un grand volume à longer.

**Voies piétonnes et autres emprises publiques (parcs...) :**

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à un retrait minimum de 5 m par rapport à l'espace public ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, y compris le long des voies à créer.

**Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

**Réseaux d'énergie électrique**

**Lignes existantes** - Tout projet de constructions nouvelles, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

« Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation, dont les coordonnées sont les suivantes : RTE, GET Bretagne, Zone de Kerourvois sud, 29556 Quimper Cedex 9».

**Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Par rapport aux limites latérales**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5m.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Sur une même propriété les constructions non jointes doivent être édifiées à une distance les unes aux autres au moins égales à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres..

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer avec l'environnement et rester en harmonie avec les constructions voisines, avec une hauteur maximale à l'égout de 9 mètres, à l'exception par nature pour les cheminées et autres silos ne devant pas excéder 12 m.

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectifs (électricité, gaz,...) ne sont pas réglementés.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

### **Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :**

*« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture et ses éventuelles ouvertures, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents (menuiseries) et les détails architecturaux.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, en harmonie avec l'architecture locale par l'aspect et la couleur des revêtements (voir gamme chromatique indicative en annexe).

Les parcelles seront séparées par des haies bocagères variées, réduisant l'impact visuel de grands volumes par une trame plantée.

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives et les essences locales et variées.

Les projets présentant une richesse architecturale ou intégrés dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement de favoriser l'emploi de matériaux de construction de faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau du positionnement et de l'intégration des bâtiments dans le site. Les choix de localisation, d'orientation et de conception des logements doivent lui permettre d'optimiser les dépenses énergétiques et les confort thermiques et lumineux en toutes saisons.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction neuve pour éviter toute impression d'effet rapporté. Pour les constructions existantes, les contraintes

techniques seront prises en compte pour l'installation de ces procédés, dans le respect du caractère de la construction et avec un souci d'intégration.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation et les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de toute nature en rapport avec l'activité et l'accueil des usagers de la zone.

Il sera exigé :

- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions à usage commercial :
  - o Si la surface affectée à la vente est inférieure à 400m<sup>2</sup> la surface de stationnement sera égale à 60% de la surface de vent, au maximum,
  - o Si la surface est supérieure ou égale à 400m<sup>2</sup>, il est imposé une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les espaces de stationnement des véhicules légers.

Il sera demandé un bac de séparation des hydrocarbures pour le collecteur des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées de circulation, de stationnement et de nettoyage supérieures à 1 000m<sup>2</sup> cumulées.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager pour une surface minimum de 25% de la surface du terrain et les surfaces perméables représenteront au moins 30% de la surface totale du terrain.

Les surfaces libres de tout aménagement doivent être aménagées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche même incomplète de 100m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement pour véhicules légers seront plantées d'arbres fléchés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les haies et espaces boisés repérés au plan au titre des l'articles L123.1§7 ou L.130-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou créés comme espaces boisés classés.

Les haies repérées ou classées peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu et essences végétales)

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La Surface Hors Œuvre Nette est limitée à 50% de la surface de chaque parcelle.

# **Chapitre 5**

## **Zone d'Habitat diffus**

### **UH**

## ZONE UH

*La zone UH correspond à une zone de hameaux (au moins 5 habitations en continuité), accueillant déjà des constructions récentes, et destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.*

*Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité, et compatible avec l'activité agricole et l'environnement.*

*Chaque terrain répondant aux caractéristiques de l'article 5 peut recevoir une construction principale et ses annexes, en habitation et activité artisanale.*

*Les secteurs inscrits UH sont néanmoins des hameaux ou villages présentant des caractéristiques patrimoniales à préserver, notamment des logiques d'implantation, d'unité de matériaux et de volumétrie à respecter.*

*Tout bâtiment antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité, est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.*

*Tout travail sur ce bâti devra :*

- *concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles (matériaux, modénatures, proportions ;*
- *reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction.*

*Le patrimoine bâti de cette zone, antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité, ou inscrit à « l'inventaire préliminaire des monuments et des richesses artistiques de la France » de cette zone est soumis au permis de démolir en application des dispositions de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**

:

Voir article 6 des dispositions générales.

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions à usage de commerce et de bureaux, à l'exception de celles visées à l'article UH 2.

Les établissements industriels.

Les installations et travaux divers visés à l'article R 421-19 du Code de l'urbanisme :

- Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités et non soumis à la réglementation sur le stationnement des caravanes

Les mines et les carrières.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

Les affouillements et exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, de régulation des eaux pluviales, la sécurité incendie ou d'aménagement public.

## ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

**Sont admis :**

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des dispositions générales.

**Sur l'ensemble de la zone :**

***Dans tous les cas*** les travaux de restauration doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du patrimoine local environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

***Dans tous les cas***, les habitations créées en construction neuve ou dans du bâti existant par changement de destination, doivent être implantées de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation, sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte).

***Dans tous les cas***, les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) et doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre, ainsi qu'une emprise au sol minimale de 30m<sup>2</sup>.

Les constructions à usage d'habitations, ainsi que leurs dépendances dans la limite fixée à l'article UH9.

Les commerces et services de proximité et les établissements artisanaux, les activités de restauration et d'hôtellerie compatibles avec le caractère de la zone.

Le changement de destination pour création de logements, artisanat et services dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311-1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, y compris anciens locaux agricoles présentant une qualité architecturale, ainsi que leur extension, dans la limite fixée à l'article UH9 et sans excéder 100% de l'existant à la date d'approbation du PLU.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité existante dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite fixée à l'article UH9.

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit sur terrain nu dans la limite fixée à l'article UH9.

La construction d'un abri de jardin sur terrain nu dans la limite fixée à l'article UH9.

Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires ...)

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE.****1 - Accès**

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 en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou ensemble de bâtiments à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ni de route départementale ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Lorsque la configuration des parcelles le permet, le regroupement des accès deux à deux est préconisé pour éviter de multiplier les débouchés sur les voies de circulation principales.

**2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et l'approche de secours.

**ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

**2 - Assainissement :****2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau totalement ou partiellement à une source qui ne relève pas du service public doit en faire la déclaration à la mairie, en vertu de l'article R.2333-125 du code général des collectivités territoriales.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales non stockées recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Lorsque le terrain le permet et dans tous les cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, ou par l'ensemble des propriétés en cas d'opération groupée, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrés aux aménagements urbains par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

## **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE UH 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la nature du sol, la surface et la forme du terrain devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

### **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES ET RESEAUX DIVERS.**

#### **Voies routières et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à 5 mètres minimum de l'alignement des voies routières ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, y compris le long des voies à créer, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

#### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Autres emprises publiques (parcs...) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- Dans les villages présentant une organisation particulière, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées lorsque les bâtiments voisins sont construits selon un autre alignement : il pourra être imposé une implantation à l'alignement ou en recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble, ou suivant des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées déterminant des bandes de constructibilité.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation seront autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté dans le cas général.

**Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

**Réseaux d'énergie électrique**

**Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

**Réseaux de transport d'énergie électrique**

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

« Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation, dont les coordonnées sont les suivantes : RTE, GET Bretagne, Zone de Kerourvois sud, 29556 Quimper Cedex 9».

**Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

**ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Par rapport aux limites latérales**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisée si les constructions s'intègrent convenablement dans leur environnement.

**Cas de bâtiments existants ou reconstruits**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

**Par rapport aux fonds de parcelles**

Seule l'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

**ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 30% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des extensions aux habitations est limitée à 80m<sup>2</sup> maximum, sans excéder 100% de l'existant à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol d'un bâtiment annexe aux habitations est limitée à 80m<sup>2</sup> maximum

L'emprise au sol d'un bâtiment annexe aux activités est limitée à 100 m<sup>2</sup> maximum

L'emprise au sol d'un abri pour animaux non lié à une exploitation agricole est limitée à 30 m<sup>2</sup> maximum.

L'emprise au sol d'un abri de jardin sur terrain nu est limitée à 15 m<sup>2</sup> maximum.

**ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, assurer l'insertion de la construction dans l'environnement et être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone sans toutefois excéder une hauteur de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel ou dans le prolongement d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, une hauteur égale (ou intermédiaire à 1 m près) à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant, sera autorisée ou imposée, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

La hauteur totale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole et des abris de jardin est limitée à 3,5m maximum.

## ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

### **Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :**

*« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Le patrimoine bâti de cette zone, antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité, ou inscrit à « l'inventaire préliminaire des monuments et des richesses artistiques de la France » de cette zone est soumis au permis de démolir en application des dispositions de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture et ses éventuelles ouvertures, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents (menuiseries) et les détails architecturaux.

Les matériaux locaux seront privilégiés : pierre, terre, bois, ardoises.

Le rythme des façades et les proportions des ouvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Dans le cas de constructions se jouxtant, les accroches aux constructions limitrophes doivent faire l'objet d'une attention particulière (chêneaux, linteaux, corniches, ...)

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant : elles seront constituées de préférence d'un muret de pierres, d'une clôture bois ou d'un grillage simple. En front de voirie, elles pourront aussi être implantées en recul d'au moins 1 mètre de l'alignement sur voie et cet espace libre pourra être planté d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Si possible, les éléments techniques et de service (coffrets, compteurs, boîte aux lettres, ...) seront intégrés dans les constructions ou les éléments de clôture.

Les plaques béton préfabriquées seront proscrites.

Les bâtiments annexes ou abris seront en harmonie avec la construction principale par l'aspect et la couleur des revêtements ou par l'utilisation de bardage bois.

Les abris de jardin et les abris pour animaux sur terrain nus privilégieront un bardage bois avec un soubassement pierre ou maçonné enduit autorisé de 1,5 m.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction de la région, privilégiant une gamme des couleurs « terre ». Les enduits blancs sont à proscrire. (voir gamme chromatique indicative en annexe).

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées. Les haies mono-spécifiques de conifères seront proscrites. (voir essences indicatives en annexe)

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement, d'extension et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la conservation et à valorisation du bâti dans le respect de la volumétrie, de l'architecture et de la mise en œuvre originelle (gabarit et volumétrie, proportions et percements, matériaux, ...) sauf impossibilité technique ou projet architectural de qualité.

Les projets présentant une richesse architecturale ou intégrés dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement de favoriser l'emploi de matériaux de construction de faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau du positionnement et de l'intégration des bâtiments dans le site. Les choix de localisation, d'orientation et de conception des logements doivent lui permettre d'optimiser les dépenses énergétiques et les confort thermiques et lumineux en toutes saisons.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction neuve pour éviter toute impression d'effet rapporté. Pour les constructions existantes, les contraintes techniques seront prises en compte pour l'installation de ces procédés, dans le respect du caractère de la construction et avec un souci d'intégration.

## **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il sera demandé au moins deux place de stationnement par logement crée.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

## **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les revêtements de sol hors chaussée roulante.

Les espaces non bâtis et en particulier les limites entre l'espace privé et l'espace public seront plantées et paysagées en privilégiant les essences locales et variées.

Les haies et espaces boisés repérés au plan au titre des l'articles L123.1§7 ou L.130-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou créés comme espaces boisés classés.

Les haies peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu, et essences végétales)

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées.  
Les haies mono-spécifiques de conifères seront proscrites.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# **Chapitre 1**

## **Zone 1 AU**

## ZONE 1AU

*La zone 1AU est une zone naturelle destinée à court terme à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.*

*Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.*

*L'utilisation du sol est donc subordonnée à la réalisation d'un aménagement d'ensemble comprenant notamment la définition des caractéristiques des différents réseaux et le phasage de leur réalisation.*

*Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.*

*La zone est pour tout ou partie incluse dans le périmètre de protection des Monuments Historiques*

**Les dispositions réglementaires applicables pour les articles 2 à 14 sont celles de la zone U correspondante : UC, UE, UA, UL, prenant en compte les conditions particulières du présent règlement pour la réalisation des nouvelles opérations**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, de régulation des eaux pluviales, la sécurité incendie ou d'aménagement publics urbains.
- Les exploitations de carrières.
- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U correspondante ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 1 AU.2

**ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site.**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

**1.** Les types d'occupations admis par les règlements des zones U correspondantes (UC, UE, UA, UL)

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les constructions, installation, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...).

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

**2.** Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles pourront être réalisées selon les dispositions du présent règlement, le PADD et les orientations d'aménagement fixées par la commune, dans le cadre d'un schéma d'aménagement s'ensemble démontrant la faisabilité de l'opération telle qu'exposée dans en préambule du règlement de la zone 1 AU.

**Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.**

**Dans les différentes zones 1 AU**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 de la zone urbaine correspondante (UC, UE, UA, UL).

L'aménagement des secteurs 1 AU devra respecter les principes définies par les orientations d'aménagement.

Les terrains pourront être urbanisés en plusieurs opérations, dans le respect du PADD et des orientations d'aménagement du présent PLU.

Les opérations en zone AUC et AUE devront respecter les principes de programmation des typologies de logement et de mixité sociale établis par le PADD et par les documents supra-communaux en cours de validité (SCOT, PLH).

Les opérations s'inscriront dans la continuité du bâti existant s'il y a lieu : respecter les logiques d'implantation (alignements, reculs) et les gabarits (volumétrie, hauteur).

Les opérations s'inscriront autant que possible dans le respect de la trame bocagère existante.

Les haies repérées au plan doivent être conservées ou créées comme espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les opérations s'inscriront autant que possible dans le respect de la topographie et de l'orientation du terrain pour optimiser l'ensoleillement, une organisation des façades cohérente par rapport aux vues lointaines

Lorsque le terrain le permet et dans tous les cas d'opérations groupés, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales non stockées, et ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, ou par l'ensemble des propriétés en cas d'opération groupée, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrés aux aménagements urbains par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

Les opérations proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement de favoriser l'emploi de matériaux de construction de faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau du positionnement et de l'intégration des bâtiments dans le site. Les choix de localisation, d'orientation et de conception des logements doivent lui permettre d'optimiser les dépenses énergétiques et les confort thermiques et lumineux en toutes saisons.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction neuve pour éviter toute impression d'effet rapporté.

L'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières, cyclables et piétonnes avec les autres quartiers de la commune et assurer le désenclavement des parcelles voisines classées 2AU, s'il y a lieu, en vue de leur urbanisation à terme.

Les aménagements urbains devront proposer des espaces publics structurant et qualifiant des unités de voisinage identifiables.

***Les dispositions réglementaires applicables pour les articles 2 à 14 sont celles de la zone U correspondante : UC, UE, UA, UL, prenant en compte les conditions particulières du présent règlement pour la réalisation des nouvelles opérations, ainsi que les orientations d'aménagement, s'il y a lieu.***

# **Chapitre 2**

## **Zone 2 AU**

## ZONE 2 AU

*La zone 2 AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.*

*Elle comprend les parties de la zone naturelle insuffisamment ou non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.*

*Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites. Elle est donc inconstructible.*

*Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une procédure d'urbanisme (modification du P.L.U).*

*Lors de leur ouverture à l'urbanisation, il conviendra d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, dans la continuité des aménagements réalisés en zone 1 AU.*

*L'utilisation du sol est donc subordonnée à la réalisation d'un aménagement d'ensemble comprenant notamment la définition des caractéristiques des différents réseaux et le phasage de leur réalisation.*

*Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.*

*La zone est pour tout ou partie incluse dans le périmètre de protection des Monuments Historiques*

***Les dispositions réglementaires applicables à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU seront celles de la zone U correspondante : UC, UE, UA, UL, prenant en compte les conditions particulières du présent règlement pour la réalisation des nouvelles opérations, du PADD et des orientations d'aménagement, s'il y lieu.***

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec les projets d'urbanisation ultérieure.

Les affouillements et exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, de régulation des eaux pluviales, la sécurité incendie ou d'aménagement publics urbains.

Les exploitations de carrières.

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U correspondante ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2 AU.2

## **ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site.**

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2 AU 3 A 2AU 12**

Sans objet

### **ARTICLE 2 AU 13**

Les haies et espaces boisés repérés au plan au titre des l'articles L123.1§7 ou L.130-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou créés comme espaces boisés classés.

Les haies peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu, et essences végétales)

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14**

Sans objet

# **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

# **Chapitre 1**

## **Zone Agricole**

### **A**

## ZONE A

*La zone A concerne les secteurs équipés ou non qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole, y compris dans l'évolution du bâti existant.*

*La zone A comprend 2 sous-secteurs :*

- *une zone Ab, zone bocagère dense où :*
  - *le bâti existant peut évoluer, en rapport avec l'activité agricole et dans les conditions réglementaires définies ci-dessous et où des constructions nécessaires à l'exploitation sont admises, à l'exception des installations incompatibles avec le caractère bocager dense de la zone : aucun nouveau siège d'exploitation*
  - *l'ensemble des boisements, haies et alignement d'arbre y est identifié au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme*
- *une zone Ai, est strictement inconstructible. L'ensemble des boisements, haies et alignement d'arbre y est identifié au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.*

*Tout bâtiment du territoire communal antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité, est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.*

*Tout travail sur ce bâti devra :*

- *concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles (matériaux, modénatures, proportions ;*
- *reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction.*

*Le patrimoine bâti de cette zone, antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité, ou inscrit à « l'inventaire préliminaire des monuments et des richesses artistiques de la France » de cette zone est soumis au permis de démolir en application des dispositions de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des dispositions générales.

**Sur l'ensemble de la zone A :**

Les constructions de toute nature, à l'exception de celles prévues à l'article A2.

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités et les occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

Les lotissements de toute nature.

L'aménagement de terrains de camping, sauf camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.

L'aménagement de terrains de caravanes, sauf caravanage à la ferme.

Les constructions à usage de garage (voiture, caravanes,...) à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

Dans les secteurs proches des cours d'eau et des points d'eau ou les secteurs humides repérés ou inventoriés par le SAGE en vigueur, les affouillements et exhaussement de sol de toute nature, à l'exception de ceux strictement liés à l'entretien, au bon fonctionnement et à la préservation des caractéristiques de la zone, dans les conditions fixées par l'article R 421-19 §k du code de l'urbanisme.

**Sur la zone Ai :**

Toute construction

**ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve qu'ils ne puissent constituer de préjudice aux activités développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article :**

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des dispositions générales.

**Sur la zone A à l'exclusion des zones Ab et Ai :**

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire en fonction de la nature et de l'importance des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant.

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles déjà en activité et nécessitant une présence permanente, sous les conditions d'implantation suivantes :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation vacant

- que l'implantation de la construction se fasse à une distance maximale de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation en activité.

Les installations agricoles nouvelles classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ne sont admises que si elles se situent à au moins 100m des limites des zones U, AU et UH du PLU.

Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) qui devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autres contraintes), les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, UH, AU, et NH)

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311-1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation. Les changements de destination pour créer ces activités ne seront admis que dans des bâtiments aux qualités architecturales avérées : patrimoine bâti de caractère, bâtiments avec une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre.

**Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à des infrastructures routières ainsi que ceux liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides.**

***Dans tous les cas*** les travaux de restauration doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du patrimoine local environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

**Sur la zone A et Ab à l'exclusion de la zone Ai :**

L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination à usage d'habitation et de gîtes ruraux sous réserve de la préservation du caractère architectural originel dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes liées à un siège agricole.

La reconstruction après sinistre des bâtiments liés à l'exploitation agricole ne respectant pas les règles des articles 3 à 14, peuvent être autorisées nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 14, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les abris pour animaux et bâtiments de stockage.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,

télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires ...)

Les affouillements et exhaussements de sol et appliquant l'article A1 du présent règlement, liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales, hors des zones humides répertoriées par le SAGE en vigueur et hors des zones inondables (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

Les constructions, installation, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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 en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ni de route départementale ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et l'approche de secours.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE EN EAUX ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression, et conforme aux règlements en vigueur.

Une alimentation par forage des bâtiments et installations agricoles est autorisée, selon la réglementation en vigueur.

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Les bâtiments et installations agricoles peuvent répondre à leurs propres réglementations.

Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau totalement ou partiellement à une source qui ne relève pas du service public doit en faire la déclaration à la mairie, en vertu de l'article R.2333-125 du code général des collectivités territoriales.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales non stockées recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la parcelle ou l'ensemble des parcelles aménagées doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et intégrés à l'environnement par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

## **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la nature du sol, la surface et la forme du terrain devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Les dispositions ci-dessus devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment

**ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET RESEAUX DIVERS.****Voies routières et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées lorsque les bâtiments voisins ne respectent pas ce recul, notamment dans les villages pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- dans le cas de reconstruction après sinistre, les bâtiments seront reconstruits selon l'implantation initiale.

**Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Autres emprises publiques (parcs...)**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

**Réseaux d'énergie électrique**

**Lignes existantes** - Les projets de constructions nouvelles, surélévation ou modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

**Réseaux de transport d'énergie électrique**

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

« Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation, dont les coordonnées sont les suivantes : RTE, GET Bretagne, Zone de Kerourvois sud, 29556 Quimper Cedex 9».

**Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier le point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans toutefois être inférieur à 3 m.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des habitations est fixée à 6 m au maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel ou dans le prolongement d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, une hauteur égale (ou intermédiaire à 1 m près) à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant, sera autorisée ou imposée, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

##### ***En zone A à l'exception de la zone Ab :***

La hauteur des bâtiments d'exploitation est fixée à 12 m de hauteur totale au faîtage.

Silos, cheminées et autres élévations techniques justifiées par l'activité, par l'utilisation ou la production d'énergie renouvelable, ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectifs (électricité, gaz,...) ne sont pas réglementés.

##### ***En zone Ab :***

La hauteur des bâtiments d'exploitation est fixée à 9 m de hauteur totale au faîtage.

Silos, cheminées et autres élévations ne sont pas autorisés.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectifs (électricité, gaz,...) ne sont pas réglementés.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

**Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :**

*« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture et ses éventuelles ouvertures, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents (menuiseries) et les détails architecturaux.

Les matériaux locaux seront privilégiés : pierre, terre, bois, ardoises.

Le rythme des façades et les proportions des ouvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant : en front de voirie, elles seront constituées de préférence d'un muret de pierres, d'une clôture bois ou d'un grillage simple. Dans ce cas elles pourront aussi être implantées en recul d'au moins 1 mètre de l'alignement sur voie et cet espace libre sera planté d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres (voir en annexe la liste de végétaux préconisés).

Si possible, les éléments techniques et de service (coffrets, compteurs, boîte aux lettres, ...) seront intégrés dans les constructions ou les éléments de clôture.

Les plaques béton préfabriquées seront proscrites.

Les bâtiments annexes ou abris seront en harmonie avec la construction principale par l'aspect et la couleur des revêtements ou par l'utilisation de bardage bois.

Les bâtiments d'activité privilégieront les bardage bois.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction de la région, privilégiant une gamme des couleurs « terre ». Les enduits blancs sont à proscrire. (voir gamme chromatique indicative en annexe).

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées.

Les haies mono-spécifiques de conifères seront proscrites. (voir essences indicatives en annexe)

Les projets présentant une richesse architecturale ou intégrés dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction pour éviter toute impression d'effet rapporté. Pour les constructions existantes, les contraintes techniques seront prises en compte pour l'installation de ces procédés, dans le respect du caractère de la construction et avec un souci d'intégration.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement, d'extension et de restauration du bâti ancien ou inscrit à « l'inventaire préliminaire des monuments et des richesses artistiques de la France » afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas

dénaturées. Les travaux doivent concourir à la conservation et à valorisation du bâti dans le respect de la volumétrie, de l'architecture et de la mise en œuvre originelle (gabarit et volumétrie, proportions et percements, matériaux, ...) sauf impossibilité technique ou projet architectural de qualité.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour le revêtement des sols.

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les revêtements de sol hors chaussée roulante.

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées.

Les haies mono-spécifiques de conifères seront proscrites.

Sur les secteurs Ab et Ai, l'ensemble des boisements, haies et alignements d'arbres y est identifié au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les haies et espaces boisés repérés au plan au titre des l'articles L123.1§7 ou L.130-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les haies peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu, et essences végétales).

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

# **Chapitre 2**

## **Zone Naturelle Habitat**

### **NH**

## ZONE NH

*La zone NH est une zone naturelle mixte à usage d'habitation. Le bâti est organisé sous forme de hameaux ou isolé sur des parcelles ou des ensembles de parcelles non agricoles de tailles variables.*

*Le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé.*

*Aucune nouvelle construction de logement neuf ne sera autorisée.*

*Les secteurs inscrits NH sont des hameaux présentant des caractéristiques patrimoniales à préserver, notamment des logiques d'implantation, d'unité de matériaux et de volumétrie à respecter.*

*Tout bâtiment antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité, est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.*

*Tout travail sur ce bâti devra :*

- *concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles (matériaux, modénatures, proportions ;*
- *reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction.*

*Le patrimoine bâti de cette zone, antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité, ou inscrit à « l'inventaire préliminaire des monuments et des richesses artistiques de la France » de cette zone est soumis au permis de démolir en application des dispositions de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**

Voir article 6 des dispositions générales.

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NH 2.

Dans les secteurs proches des cours d'eau et des points d'eau ou les secteurs humides repérés ou inventoriés par le SAGE en vigueur, les affouillements et exhaussement de sol de toute nature, à l'exception de ceux strictement liés à l'entretien, au bon fonctionnement et à la préservation des caractéristiques de la zone, dans les conditions fixées par l'article R 421-19 §k du code de l'urbanisme.

**ARTICLE NH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

**Sur l'ensemble de la zone :**

***Dans tous les cas*** les travaux de restauration doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du patrimoine local environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

***Dans tous les cas***, les extensions des habitations doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure à 100m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation, sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte).

***Dans tous les cas***, les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation, artisanat ou service doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) et doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre, ainsi qu'une emprise au sol minimale de 30m<sup>2</sup>.

Le changement de destination pour création de logements, artisanat et services dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, artisanat ou service, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311-1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, y compris anciens locaux agricoles présentant une qualité architecturale, ainsi que leur extension, dans la limite fixée à l'article NH9 et sans excéder 100% de l'existant à la date d'approbation du PLU.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite fixée à l'article NH9.

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit sur terrain nu dans la limite fixée à l'article NH9.

La construction d'un abri de jardin sur terrain nu dans la limite fixée à l'article NH9.

Le stationnement de caravanes, soumis à autorisation suivant les dispositions du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires ...)

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

Pour appliquer l'article NH 2, 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 en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou ensemble des constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en

ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales non stockées recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la parcelle ou l'ensemble des parcelles aménagées doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et intégrés à l'environnement par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

### **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation, dont les coordonnées sont les suivantes : RTE, GET Bretagne, Zone de Kerourvois sud, 29556 Quimper Cedex 9».

## **ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour appliquer l'article NH2, le terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Pour créer un logement ou une activité par changement de destination ou pour réaliser des extensions à un logement non équipé en l'absence de réseau collectif d'assainissement les

caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 5 m.

### **Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Autres emprises publiques (parcs...)**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas de bâtiments contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble, notamment dans les villages.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

#### **Lignes existantes**

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

#### **Réseaux de transport d'énergie électrique**

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

### **Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

#### **ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m.

##### **Cas de bâtiments existants ou reconstruits**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

#### **ARTICLE NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE NH 9- EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 30% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des extensions aux habitations est limitée à 80m<sup>2</sup> maximum, sans excéder 100% de l'existant à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol d'un bâtiment annexe aux habitations est limitée à 80m<sup>2</sup> maximum

L'emprise au sol d'un bâtiment annexe aux activités est limitée à 100 m<sup>2</sup> maximum

L'emprise au sol d'un abri pour animaux non lié à une exploitation agricole est limitée à 30 m<sup>2</sup> maximum.

L'emprise au sol d'un abri de jardin sur terrain nu est limitée à 15 m<sup>2</sup> maximum.

#### **ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, assurer l'insertion de la construction dans l'environnement et être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone sans toutefois excéder une hauteur de 6 mètres à l'égout.

Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel ou dans le prolongement d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, une hauteur égale (ou intermédiaire à 1 m près) à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant, sera autorisée ou imposée, à toutes fins de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

La hauteur totale des abris pour animaux et non liés à une exploitation agricole et des abris de jardin est limitée à 3,5m maximum.

## ARTICLE NH11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

### **Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :**

« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture et ses éventuelles ouvertures, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents (menuiseries) et les détails architecturaux.

Les matériaux locaux seront privilégiés : pierre, terre, bois, ardoises.

Le rythme des façades et les proportions des ouvertures doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Dans le cas de constructions se jouxtant, les accroches aux constructions limitrophes doivent faire l'objet d'une attention particulière (chêneaux, linteaux, corniches, ...)

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant : elles seront constituées de préférence d'un muret de pierres, d'une clôture bois ou d'un grillage simple. En front de voirie, elles pourront aussi être implantées en recul d'au moins 1 mètre de l'alignement sur voie et cet espace libre pourra être planté d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Si possible, les éléments techniques et de service (coffrets, compteurs, boîte aux lettres, ...) seront intégrés dans les constructions ou les éléments de clôture.

Les plaques béton préfabriquées seront proscrites.

Les bâtiments annexes ou abris seront en harmonie avec la construction principale par l'aspect et la couleur des revêtements ou par l'utilisation de bardage bois.

Les abris de jardin et les abris pour animaux sur terrain nus seront en bardage bois avec un soubassement pierre ou maçonnerie enduite autorisée de 1,5 m.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction de la région, privilégiant une gamme des couleurs « terre ». Les enduits blancs sont à proscrire. (voir gamme chromatique indicative en annexe).

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées.

Les haies mono-spécifiques de conifères seront proscrites (voir essences indicatives en annexe)

Les projets présentant une richesse architecturale ou intégrés dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction pour éviter toute impression d'effet rapporté. Pour les constructions existantes, les contraintes techniques seront prises en compte pour l'installation de ces procédés, dans le respect du caractère de la construction et avec un souci d'intégration.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement, d'extension et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la conservation et à valorisation du bâti dans le respect de la volumétrie, de l'architecture et de la mise en œuvre originelle (gabarit et volumétrie, proportions et percements, matériaux, ...) sauf impossibilité technique ou projet architectural de qualité.

#### **ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il sera demandé au moins une place de stationnement par logement créée.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les revêtements de sol.

#### **ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les revêtements de sol .

Les haies et espaces boisés repérés au plan au titre des l'articles L123.1§7 ou L.130-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou créés comme espaces boisés classés.

Les haies peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu, et essences végétales)

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NH 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les conditions de densité des constructions doivent permettre d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

# **Chapitre 3**

## **Zone Naturelle Environnement**

### **NE**

## ZONE NE

*La zone NE comprend les parcelles ou parties de parcelles non bâties, limitrophes à des parcelles construites, correspondant à un usage non agricole mais où les pratiques liées à l'agriculture sont autorisées.*

*Les espaces concernés par ce zonage ne sont pas construits : inconstructibles ils peuvent cependant accueillir des équipements légers destinés à l'accueil du public, des abris pour animaux ou abris de jardins.*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**

Voir article 6 des dispositions générales.

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article N 2.

Dans les secteurs proches des cours d'eau et des points d'eau ou les secteurs humides repérés ou inventoriés par le SAGE en vigueur, les affouillements et exhaussement de sol de toute nature, à l'exception de ceux strictement liés à l'entretien, au bon fonctionnement et à la préservation des caractéristiques de la zone, dans les conditions fixées par l'article R 421-19 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE NE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

**Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :**

##### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales.

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des Dispositions Générales.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du terrain au public.

Les abris pour animaux limités à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Les abris de jardin sur terrain nu limités à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Le stationnement de caravanes, soumis à autorisation suivant les dispositions du code de l'urbanisme.

Les constructions, installation, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...).

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NE 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Pour appliquer l'article NH 2, 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 en application de l'article 682 du code Civil.

**ARTICLE NE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle particulière

**ARTICLE NE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de règle particulière

**ARTICLE NE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES ET RESEAUX DIVERS.**

Il n'est pas fixé de règle particulière

**ARTICLE NE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les abris pour animaux et les abris de jardin seront implantés sur une limite séparative.

**ARTICLE NE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE NE 9- EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est limitée à 30 m<sup>2</sup> maximum et à un seul abris par parcelle

L'emprise au sol les abris de jardin sur terrain nu limités à 15 m<sup>2</sup> maximum et à un seul abris par parcelle.

**ARTICLE NE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale au faîtage des constructions autorisées est limitée à 3,5m maximum.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectifs (électricité, gaz,...) ne sont pas réglementés.

**ARTICLE NE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES*****Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :***

*« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

Les matériaux locaux seront privilégiés : pierre, terre, bois, ardoises.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction de la région, privilégiant une gamme des couleurs « terre ». Les enduits blancs sont à proscrire. (voir gamme chromatique indicative en annexe).

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant : elles seront constituées de préférence d'un muret de pierres, d'une clôture bois ou d'un grillage simple. Dans ce cas, en front de voirie, une haie serra plantée de préférence devant le grillage.

Si possible, les éléments techniques et de service (coffrets, compteurs, boîte aux lettres, ...) seront intégrés dans les constructions ou les éléments de clôture.

Les plaques béton préfabriquées seront proscrites.

Les abris pour animaux seront en bardage bois avec un soubassement pierre ou maçonnerie enduit autorisé de 1,5 m.

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées.

Les haies mono-spécifiques de conifères seront proscrites. (voir essences indicatives en annexe)

**ARTICLE NE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les revêtements de sol.

**ARTICLE NE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les revêtements de sol hors chaussée roulante.

Les haies et espaces boisés repérés au plan au titre des l'articles L123.1§7 ou L.130-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou créés comme espaces boisés classés.

Las haies peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu et essences végétales).

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NE 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les conditions de densité des constructions doivent permettre d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

# **Chapitre 4**

## **Zone Naturelle Protégée**

### **NP**

# ZONE NP

*La zone NP est un espace naturel constitué d'un paysage remarquable et d'éléments écologiques reconnus. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.*

*La zone est strictement inconstructible.*

*Les usages agricoles sont compatibles avec le caractère de la zone.*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE NP 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

#### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales.

#### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des Dispositions Générales.

#### **Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NP 2

Dans les secteurs proches des cours d'eau et des points d'eau ou les secteurs humides repérés ou inventoriés par le SAGE en vigueur, les affouillements et exhaussement de sol de toute nature, à l'exception de ceux strictement liés à l'entretien, au bon fonctionnement et à la préservation des caractéristiques de la zone, dans les conditions fixées par l'article R 421-19 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE NP 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

#### **Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :**

Les aménagements ponctuels (chemins, biez, équipements publics tels que réseaux) strictement liés à l'entretien, au bon fonctionnement et à la préservation des caractéristiques de la zone, dans les conditions fixées par l'article R 421-19 du code de l'urbanisme.

Les constructions, installation, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...).

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NP 3 à NP12**

Sans objet

### **ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

L'ensemble des boisements, haies et alignements d'arbres y est identifié au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les haies et espaces boisés repérés au plan au titre des l'articles L123.1§7 ou L.130-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou créés comme espaces boisés classés.

Las haies peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu, et essences végétales).

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

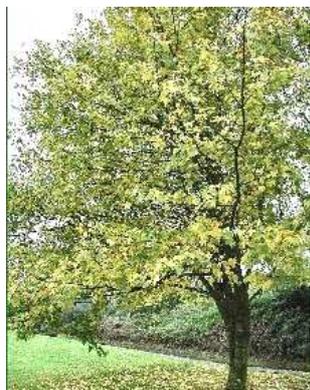
### **ARTICLE NP 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

# **ANNEXES**

## VEGETAUX PRECONISES POUR LES PLANTATIONS DE HAIES VIVES

Liste indicative et non exhaustive d'espèces locales adaptées à la création d'une haie vive.



*Erable champêtre*  
(*acer campestre*)



*Cornouiller*



*Crataegus oxycantha*



*Amélanchier*  
(*amélanchier canadensis*)



*Noisetier*  
(*corylus avellana*)



*Alisier (Sorbus torminalis)*



*Charme*  
(*carpinus betulus*)



*Escallonia (escallonia rubra macrantha)*



*Houx*  
(*Ilex aquifolium*)



*Elaeagnus x ebbingei*



*Fusain d'Europe*  
(*Euonymus europaeus*)



*Troène*  
(*Ligustrum vulgare*)



*Seringat*  
(*Philadelphus coronarius*)



*Poirier sauvage*  
(*pyrus nivalis*)



*Groseiller*  
(*Ribes rubrum*)



*Rosier rugueux*  
(*rosa rugosa*)



*Eglantine*  
(*rosacaninalaforet*)



*Sureau (Sambucus nigra)*



*Viorne*  
(*viburnum opulus*)



*Buis (buxus)*



*Bourdaine*  
(*Rhamnus frangula*)



*Néflier*  
(*mespilus germanica*)



*Osier des vanniers*  
(*Salix viminalis*)



*Saule*  
*salixalbaplantfoc*

## VEGETAUX PRECONISES POUR LA PLANTATION D'ARBRES TIGE

Liste indicative et non exhaustive d'espèces locales adaptées



*Charme*  
(*Carpinus betulus*)



*Erable champêtre*  
(*Acer campestre*)



*Erable sycomore*  
(*Acer pseudoplatanus*)



*Frêne commun*  
(*Fraxinus excelsior*)



*Aulne*  
(*Alnus glutinosa*)



*Bouleau*  
(*Betula alba*)



*Chêne pédonculé* (*Quercus robur*)



*Chêne des marais* (*Quercus palustris*)



*Pruniers*



*Cerisiers et merisiers*



*Pommiers (Malus communis)*



*Poiriers (Pyrus communis)*



*Néflier (mespilus germanica)*



*Tilleul  
(Tilla cordata)*



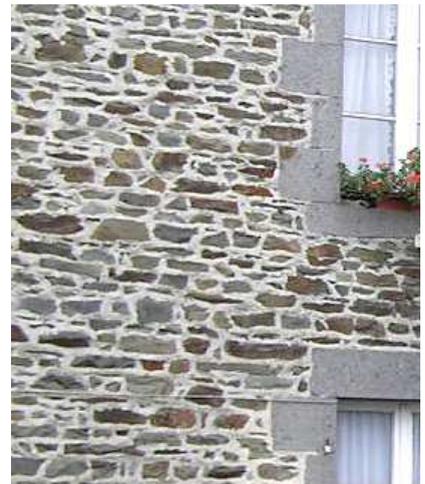
*Chataignier*



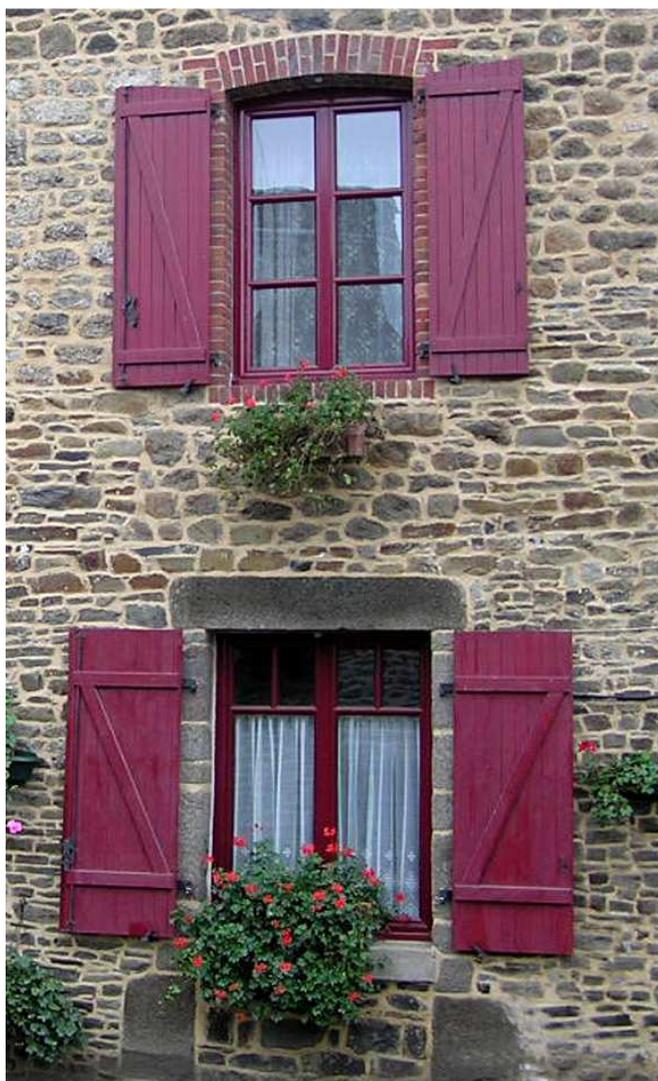
*Noyer (juglansregiaplan)*

## APPROCHE CHROMATIQUE

### COULEURS ET MATIERES ANCIENNES



**COULEURS ET MATIERES PLUS RÉCENTES  
SUR BÂTI ANCIEN**



## COULEURS POUR LES ENDUITS ET JOINTS ET POUR LES BOISERIES

*(Gammes indicatives et non exhaustives)*

Les enduits et les joints doivent permettre à la fois d'intégrer les constructions dans le paysage et de relier entre elles les constructions anciennes et les plus récentes : les tonalités trop détachées du contexte sont à éviter (trop saturées ou trop claires). Il est préférable de réaliser les mortiers de chaux avec les sables extraits localement pour mieux assurer l'unité visuelle.



Les **couleurs des boiseries** peuvent réveiller une pierre un peu austère tout en s'appuyant sur les couleurs existantes (gris bleuté, ocre rouge...)

