

Commune de TREGUEUX

Plan Local d'Urbanisme



RÈGLEMENT

21 septembre 2016



PRIGENT & Associés

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

Table des matières

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE I - Règlement applicable aux secteurs d'habitat: Ua, Ub, Uc, Ud, Uh	
CHAPITRE II - Règlement applicable au secteur Ue	
CHAPITRE II - Règlement applicable aux secteurs Uy	
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	49
CHAPITRE I - Règlement applicable aux secteurs d'habitat : 1AUb, 1AUc et 1AUf	
CHAPITRE II - Règlement applicable aux secteurs 1AUy	
CHAPITRE III - Règlement applicable aux zones 2AU	
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	81
CHAPITRE I - Règlement applicable à la zone A	
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	93
CHAPITRE I - Règlement applicable aux secteurs Nh-Na	
CHAPITRE II - Règlement applicable aux secteurs Ne-Nk-N	
ANNEXES	117
ANNEXE N° 1 : règles relatives aux types d'occupation ou d'utilisation du sol	
ANNEXE N° 2 : règles relatives au calcul des places de stationnement	
ANNEXE N° 3 : fiches de prescriptions architecturales	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TREGUEUX.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

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

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- la police des installations classées, issue de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, est codifiée aux articles L.511-1 du Code de l'environnement. Elle est complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses fois modifiées,
- la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes, et ses applications locales (Règlement Local de Publicité).

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds pour les boisements et d'un cercle avec un petit rond plein à l'intérieur pour les arbres isolés. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

Les Espaces Boisés non classés

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Eléments du paysage, patrimoine architectural et historique

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Les haies repérées sont représentées par des ronds noirs.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Secteurs ou éléments bâtis à protéger (Article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, repérés au plan de zonage par un hachurage en zigzag, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale dans les conditions prévues à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile font l'objet de fiches de prescriptions spécifiques annexées au règlement.

Les zones humides (Article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone humide, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (y compris celles qui n'ont pas été les zones humides identifiées par des petits triangles) est strictement interdit.

Patrimoine archéologique

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- Tél. 02 99 84 59 00).

«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques, 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.» (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence.

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :
 - . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.
 - . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

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

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

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

■ Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins

■ Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Annexe

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

Abri de jardin

Construction de faible taille, démontable, sans fondation et accessoire à une construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

Véranda

Galerie couverte en structure légère comportant une toiture translucide, rapportée en saillie le long d'une façade, et pouvant être fermée pour servir de serre, jardin d'hiver ...

Bâtiment traditionnel

Ancien bâtiment à usage d'habitation et agricole. Les murs porteurs sont constitués de pierre locale (granit). Leurs toitures à deux pentes sont principalement constituées d'ardoises, certaines extensions et annexes comportent de la tuile ou des matériaux de couverture temporaires (tôle ...). Ces bâtiments comportent une façade principale, celle qui comporte le plus d'ouvertures.

Bâtiments sinistrés (Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Emprise au sol

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

Coefficient d'Occupation des Sols (Articles L.123-1-13 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme)

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

Surface Hors Œuvre Brute (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface Hors Œuvre Nette (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

« La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage, des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus ;
- f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des

locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Logement social

Les opérations à partir de 5 logements devront comprendre 25% de logements locatifs sociaux.

1) Les logements locatifs sociaux concernés sont ceux réalisés ou gérés par un organisme d'habitation à loyer modéré et financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou par les financements qui leur seront substitués.

Conformément à la charte foncière habitat signée avec la CABRI en application du Programme Local de l'Habitat, 3 autres catégories de logements pourront être ajoutées à ce pourcentage en vue de conforter la mixité sociale de l'opération :

2) Les logements locatifs «abordables», uniquement si les conditions du marché le justifient : ce sont les logements financés en PLS (Prêts Locatifs Sociaux) ou par les financements qui leur seront substitués ;

3) Les logements en faveur de l'accession sociale à la propriété, financés par un Prêt Social Location Accession ou par les financements qui leur seront substitués ainsi que les autres formes d'accession sociale aidées ;

4) Tous les autres logements définis dans les articles L.302-5 et L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, réalisés grâce à d'autres formes de financements de l'habitat aidé ou par les financements qui leur seront substitués.

Les 4 catégories de logements ci-dessus seront limitées à 50% dans chaque opération d'aménagement.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ARTICLE 7 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée à l'intérieur des périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques (loi du 31 décembre 1913) et les sites inscrits et classés (loi du 2 mai 1930),
- secteur ou élément bâti délimité par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

ARTICLE 9 - CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. En revanche, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en date du 2 avril 2008, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II
**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT : Ua, Ub, Uc, Ud et Uh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (à l'exception du hameau de Saint-Rivily qui n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement).

La zone U comprend :

- **Le secteur Ua** qui est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de TREGUEUX.
Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.
L'ensemble du secteur Ua est équipé.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux premières phases d'extension de l'urbanisation de TREGUEUX, en continuité du centre ancien.
La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales et de services est autorisée.
L'ensemble du secteur Ub est équipé.
- **Le secteur Uc** qui est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain lâche, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.
Ce secteur est équipé, ou sera équipé à terme.
Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces et artisanat spécialisé) liées aux habitations, y est possible.
Les constructions d'habitations situées dans la bande définie en « grisé » au plan de zonage seront soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06.10.1978 portant protection contre les nuisances dues au bruit.
- **Le secteur Ud** qui est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain lâche le plus souvent le long des axes de communication, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.
Ce secteur est insuffisamment équipé, et la commune n'envisage pas de l'équiper à terme.
- **Le secteur Uh** qui est un secteur comprenant des hameaux et villages traditionnels et pour certains inclus dans la zone urbaine et confortés par une urbanisation plus récente. Ce tissu urbain est dense, en ordre continu et implanté à proximité des voies.

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions,sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).
- Suite à la délibération du 2 avril 2008 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits :**

1. 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'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les nouvelles constructions à usage d'artisanat nuisant et incompatible avec l'habitat.
4. La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
5. L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R.111-31 à R.111-36 du Code de l'Urbanisme.
7. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

8. Le stationnement des caravanes quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
9. Le stationnement des bateaux et des véhicules publicitaires sur le domaine public.
10. Les installations classées soumises à autorisation, et notamment celles pour la protection de l'environnement.
11. Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
12. Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
13. Les dépôts en plein air.
14. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à des travaux de construction ou à un équipement public.
15. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
16. Les antennes de téléphonie mobile.
17. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.
18. La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.

5. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et des dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
6. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule quel qu'en soit l'usage, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.
7. En dehors du projet de construction initial, une seule annexe détachée de la construction principale à condition qu'elle soit en harmonie avec celle-ci.
 - Si cette annexe correspond à un garage ou un atelier, elle ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol. Sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
 - Si cette annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 12 m² d'emprise au sol et sa hauteur maximale sera de 3 m au point le plus haut.
8. Les opérations à partir de 5 logements à condition qu'elles comprennent 25% de logements sociaux.
9. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

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 de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacement doux (piétons, vélos ...).

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, 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 s'il existe.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés :

- toute construction nouvelle doit s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

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 recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Celles-ci ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées. Au préalable, si le sol le permet, on favorisera la récupération des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).

- En cas de réseau insuffisant, si le sol le permet, il pourra être imposé de récupérer les eaux pluviales ou de réguler les écoulements sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- Pour les opérations de logements collectifs et d'habitat groupé les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

SECTEUR	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Ua	Tout ou partie des constructions principales seront édifiées à l'alignement des voies et places publiques ou privées.
Ub-Uh	Tout ou partie des constructions principales seront édifiées soit à l'alignement, soit à 5 m maximum des voies et places publiques ou privées.
Uc-Ud	Tout ou partie des constructions principales seront édifiées soit à l'alignement, soit à 10m maximum des voies et places publiques ou privées.

Dans l'ensemble des secteurs

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;

- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

En secteur Ua, les constructions peuvent être édifiées :

Ua	Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre.
-----------	--

L'implantation des constructions sur seulement une seule limite séparative pourra être imposée dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, dans ce cadre :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 25 mètres ;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Dans tous les cas où un retrait est observé par rapport à une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à 3 m.

En secteurs Ub, Uc, Uh, Ud, les constructions peuvent être édifiées :

Ub, Uc, Uh, Ud	<ul style="list-style-type: none"> • soit d'une limite séparative à l'autre, seulement si la longueur de la façade est inférieure à 25 m. • soit en partie en limite séparative ; • soit en retrait par rapport aux limites séparatives ; <p>Dans tous les cas où un retrait est observé par rapport à une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à 3m.</p>
-----------------------	---

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR	COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM
Ua	sans objet
Ub	60%
Uc	50%
Ud	40%
Uh	sans objet

Dans l'ensemble des secteurs, l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser :

- 12 m² pour un abri de jardin,
- 40 m² pour un garage ou un atelier.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

SECTEUR	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Ua	<p>Pour les maisons individuelles - groupes d'habitat de maisons de ville - immeubles collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à toitures à pentes : la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout de toiture et 12 m au faitage. - à toitures terrasses : la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'acrotère <p>Pour les immeubles collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 12 m au point le plus haut.

Ub	<p><i>(Toutes sortes de toitures autorisées / Hauteurs différentes pour l'individuel et le collectif)</i></p> <p>Pour les maisons individuelles ou groupes d'habitat de maisons de ville uniquement :</p> <p>- quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout ou à l'acrotère et 12 m au point le plus haut.</p> <p>Pour les immeubles collectifs uniquement :</p> <p>- quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 m au point le plus haut.</p>
Uc, Ud	<p><i>(Toutes sortes de toitures autorisées)</i></p> <p>Pour les maisons individuelles ou groupes d'habitat de maisons de ville - immeubles collectifs</p> <p>- quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 m au point le plus haut.</p>
Uh	<p><i>(Seulement des toitures à pentes)</i></p> <p>Pour les maisons individuelles ou groupe d'habitat de maisons de ville - immeubles collectifs</p> <p>- à toitures à pentes : la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout de toiture et 12 m au faitage.</p>

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

- Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
- Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 3 m au point le plus haut.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - GENERALITES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la

responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2 - BÂTIMENTS TRADITIONNELS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123 -1 7° : RÉNOVATIONS - EXTENSIONS

Lorsque le bâtiment fait l'objet d'une fiche détaillée celui-ci est repéré par une étoile sur le plan de zonage. Les prescriptions contenues dans la fiche (annexe n°3 du règlement) devront être respectées et primeront sur le présent article.

Volumétrie

Les rénovations et extensions devront conserver la silhouette générale des bâtiments existants et s'accorder avec l'architecture d'origine.

Extensions

Les extensions sous forme de vérandas sont interdites. Les autres types d'extension sont interdits en façade principale (celle comportant le plus d'ouvertures), elles sont autorisées en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

Toitures

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. Les toitures des extensions s'approcheront des pentes existantes sur la construction. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

Façades et ouvertures

Les façades principales conserveront leur composition générale. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement, elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes. On utilisera uniquement les châssis de toit encastrés pour éclairer les combles. Ceux-ci seront positionnés dans l'alignement des ouvertures existantes.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits ; les volets seront de couleur sombre.

Matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'approcheront des matériaux d'origine du bâtiment.

3 - CONSTRUCTIONS FUTURES ET AUTRES CONSTRUCTIONS : RENOVATION - EXTENSIONS - ANNEXES

MATERIAUX

Dans l'ensemble des secteurs

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

VOLUMETRIES ET TOITURES

Dans l'ensemble des secteurs

- Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

Dans le secteur Ua

- D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.
- Les toitures des volumes principaux des constructions doivent avoir des versants dont les pentes seront comprises entre 30 et 45°, ou identiques à celles de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire.
- Les toitures terrasses et à faible pente sont autorisées en dehors des corps principaux des constructions et sur les bâtiments annexes.
- Les immeubles de logements collectifs pourront comporter des toitures terrasses ou à faible pente (zinc ou matériaux similaires).

Dans les secteurs Ub, Uc et Ud

Les toitures à deux pans présenteront des pentes comprises entre 30 et 45 °, ou identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire.

Les toitures terrasses et à faible pentes sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

Dans le secteur Uh

- D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspireront des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.
- Les toitures à deux pans présenteront des pentes comprises entre 30 et 45 °, ou identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire.

4 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être

détruit (intempéries, accident..), il pourra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les plaques de béton peintes ou non (sauf imitation bois), les bâches plastiques occultantes, les tôles ondulées, les blocs de pierre ou gabions et les haies de conifères sont interdits de façon générale.

Les canisses ou brandes sont interdites sur rue et dans les marges de recul de 3m.

Les soubassements (en béton enduit ou non, ou autres matériaux) sont autorisés jusqu'à une hauteur maximum de 0.25m. Leur hauteur est comptabilisée dans la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

En clôture sur voie et dans une marge de recul de 3 m

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m au total, à l'exception des haies végétales qui sont autorisées jusqu'à 1.70 m (seules ou associées à un autre dispositif).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'un dispositif occultant, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, surmonté d'un dispositif ajouré ou non-ajouré, le tout n'excédant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées.

En limite séparative, emprises publiques et au-delà de la marge de recul de 3 m

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m pour la partie maçonnée et 2 m au total.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'un dispositif occultant, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, surmonté d'un dispositif ajouré ou non ajouré, le tout n'excédant pas 2 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- plaques de bois ou de PVC (claustras), ajourées ou non ajourées, n'excédant pas 2 m de haut.

ARTICLE U 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

Les aires de stationnement doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

ARTICLE U 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Hormis en secteur Ua, il sera exigé, pour les opérations d'aménagement, l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 20 m² par logement, avec un minimum de 10% d'espaces verts sur la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend :

- **Le secteur Ue** qui est une zone accueillant des équipements publics ou privé d'intérêt général (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, ...).

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions,sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).
- Suite à la délibération du 2 avril 2008 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 2.

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

Sont admises :

1. Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs, de détente et de tourisme, ainsi que les constructions d'habitation ou autres directement liées à leur fonctionnement.
2. Les équipements scolaires et socio-culturels, ainsi que les constructions d'habitation ou autres directement liées à leur fonctionnement.
3. Les constructions à usage de bureau, d'équipement collectif liées et nécessaires au fonctionnement de la zone.
4. Les aires de stationnement.
5. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitations existantes dans la zone.
6. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15.
7. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, assainissement ...).
8. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone.
9. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.
10. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES**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 de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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 se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacement doux (piétons, vélos ...).

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite 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.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

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 recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Celles-ci ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées. Au préalable, si le sol le permet, on favorisera la récupération des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- En cas de réseau insuffisant, si le sol le permet, il pourra être imposé de récupérer les eaux pluviales ou de réguler les écoulements sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- Pour l'aménagement d'aires de stationnement de plus de 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage

3. **Réseaux divers** (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des constructions doivent être implantées à **5 mètres minimum de l'alignement des voies**.

L'extension des constructions existantes jusqu'à l'alignement est autorisée.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général

(toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative d'un seul côté.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en 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 3 m**.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général *(toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...)* pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est de **60%** de l'unité foncière d'un seul tenant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est fixée à **9 mètres maximum à l'acrotère** ou à l'égout de toiture et à **12 m au point le plus haut**.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - GENERALITES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières concernant les volumétries des constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

2 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident..), il pourra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les plaques en bois (claustras), en plastiques ou en matériaux d'aspect similaire, les bâches plastiques occultantes et les haies de conifères sont interdits.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut

être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

Matériaux

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit gratté surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est autorisée uniquement en limite séparative à condition qu'elle soit enduite et qu'elle comporte une hauteur maximale de 0.50 m,

Hauteur

En clôture sur rue et dans la profondeur des marges de recul, les clôtures n'excéderont pas 1.10 m pour la partie maçonnée et 1.50 m au total.

Exceptionnellement, des clôtures opaques ou non d'une hauteur de 2 m maximum pourront être édifiées pour des motifs de sécurité (exemple : école), notamment pour protéger les aires de stockage ou bien des éléments techniques.

En limite séparative, les clôtures n'excéderont pas 2 m.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

Les aires de stationnement doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements représentant un minimum de 10% d'espaces verts de la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uy

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend :

- **Le secteur Uy** qui est une zone urbaine où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

Les constructions d'habitation situées dans la bande définie en « grisé » au plan de zonage seront soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06.10.1978 portant protection contre les nuisances dues au bruit.

- **Le secteur Uya1** qui correspond à Brézillet Ouest (Z.A.C. de la Ville Grohan), secteur destiné à accueillir des activités commerciales, artisanales ou à usage de bureaux.
- **Le secteur Uya2** qui correspond au secteur du Bois Blanc situé à l'Ouest de la Z.A.C. de la Ville Grohan.
- **Le secteur Uyb** qui correspond à Brézillet Est (Z.A.C. du rond-point de Brézillet).
- **Le secteur Uyc** qui correspond à la Z.A.C des Châtelets.
- **Le secteur UyZAC** qui correspond à l'extension des Châtelets.

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions,sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).
- Suite à la délibération du 2 avril 2008 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7°

du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Uy 2.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour la surveillance des établissements ou des services généraux et qui sont intégrées au corps du bâtiment d'activités.
3. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.
4. La création d'installations agricoles.
5. La création de terrains de camping et de caravanning.
6. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

De plus, dans le secteur Uyb

Sont interdites :

1. Les entrepôts.
2. Les activités à caractère industriel et polluant.

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

Dans le secteur Uy

Sont admises :

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.

2. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
3. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
4. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Sont admises sous conditions :

1. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
2. L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
3. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités,
 - et que cela ne crée qu'un seul logement.
4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
5. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Dans le secteur Uya1**Sont admises :**

1. Les constructions destinées à accueillir des activités commerciales, artisanales et à usage de bureau.
2. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
3. Les habitations nécessaires au fonctionnement des établissements énumérés ci-dessus à condition qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités et ne crée qu'un seul logement.
4. Les constructions existantes et éventuellement leur aménagement, leur transformation ou leur extension à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et les nuisances qu'ils pourraient engendrer et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement.

5. Les parcs de stationnement des véhicules dont les accès par rapport aux voies en général et aux carrefours en particulier devront être étudiés afin d'éviter des situations gênantes ou dangereuses.

Dans le secteur Uya2

Sont admises :

1. Les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
2. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
3. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Sont admises sous conditions :

1. L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités,
 - et que cela ne crée qu'un seul logement.
3. L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et les nuisances existantes et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement.
4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

Dans le secteur Uyb

Sont admises :

1. Les installations d'activités liées aux loisirs et aux arts de vivre.
2. Les espaces commerciaux spécialisés.
3. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
4. Les activités tertiaires sans nuisance.

Dans le secteur Uyc**Sont admises :**

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
2. Les établissements soumis ou non à la réglementation sur les installations classées et qui par leur destination, leur aspect, leur nature, leur importance et leur fonctionnement peuvent être générateurs de nuisances graves.
3. Les logements nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise (à l'exception faites des entreprises bruyantes, polluantes ou nuisantes) à condition qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.
4. Les cantines ou restaurants d'entreprise ...
5. Et tous services ou équipements collectifs en rapport avec les activités industrielles ou artisanales, ou nécessaires à leur bon fonctionnement.

Dans le secteur UyZAC**Sont admises :**

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts. Sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation du secteur les constructions à usage commercial dès lors qu'elles seront directement liées à une activité autorisée dans le parc comme les show-rooms, etc.
2. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
3. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Sont admises sous conditions :

1. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
2. L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
3. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,

- qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités,
 - et que cela ne crée qu'un seul logement.
4. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
 5. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

ARTICLE Uy 3 - VOIRIE ET ACCES

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 de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs à la RN12, la RD 700 et à la RD 712 sont interdits.

Les accès et aires de livraison devront être prévus sur la parcelle.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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 se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les poids lourds et semi-remorques puissent faire demi-tour.

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacement doux (piétons, vélos ...).

ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Concernant le secteur UyZAC :**

Les réseaux seront enterrés sauf impératifs techniques.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite 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.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

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 recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Celles-ci ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées. Au préalable, si le sol le permet, on favorisera la récupération des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- En cas de réseau insuffisant, si le sol le permet, il pourra être imposé de récupérer les eaux pluviales ou de réguler les écoulements sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- Pour l'aménagement d'aires de stationnement de plus de 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage

Concernant le secteur UyZAC, de façon complémentaire à ce qui précède :

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé est de 85% : il s'évalue à la parcelle (ou au tènement). En cas d'impossibilité avérée et justifiée, certaines prescriptions pourront être imposées afin de déroger à ce plafond conformément aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

En outre, le principe de gestion des eaux pluviales retenu par le dossier établi au titre de la LEMA (Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques) est le suivant :

Chaque aménageur de parcelle de l'extension du parc d'activités économiques des Châtelets devra respecter les contraintes suivantes :

- seule 40% de la superficie active (c'est-à-dire 40% de la surface imperméabilisée) sera raccordée aux réseaux « eaux pluviales » des espaces publics.
- les 60% restant (de la surface imperméabilisée) seront gérés par l'aménageur à l'intérieur de son propre périmètre.

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE Uy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE Uy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie :

Uy	avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies. La marge de recul pour les constructions à usage autre que l'habitation ne pourra être inférieure à 50 mètres par rapport à l'axe de la RN12. La marge de recul par rapport à la RD 712 est de 50 mètres pour les constructions destinées à l'habitation et 40 mètres pour celles destinées à un autre usage.
Uya1	avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies. La marge de recul par rapport à la RD 700 et à la RD 712 est de 100 mètres.
Uya2	avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.
Uyb	avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies. La marge de recul par rapport à la RD 700 et à la RD 712 est de 50 mètres pour les constructions destinées à l'habitation et 40 mètres pour celles destinées à un autre usage.

Uyc	avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies. La marge de recul par rapport à la RD 700 est fixée à la limite d'emprise ouest de la rue de la Croix Denis, telle que figurée sur le plan de zonage.
UyZAC	avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies. Par rapport à la RD 700 : implantation souhaitée à l'alignement de la marge de recul. La marge de recul est de 50m depuis l'axe de la voie. L'implantation des annexes est proscrite dans la marge de recul.

Toutefois, des dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions avoisinantes ainsi que pour des raisons d'ordre technique ou architectural.

En toute zone sauf en UyZAC, les annexes peuvent toutefois être autorisées dans la marge de recul : dans ce cas, elles seront édifiées à l'alignement et sur une des limites latérales.

En UyZAC, l'implantation d'annexes est interdite dans la marge de recul.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur l'ensemble des secteurs sauf en secteur UyZAC, 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 moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans toutefois être inférieure à 5 mètres.**

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

En secteur UyZAC, lorsque le bâtiment n'est pas édifié en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Hormis en secteur **UyZAC**, sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En secteur **UyZAC**, il n'est pas fixé de distance minimum.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Uy	L'emprise au sol maximale autorisée est de 60% de la superficie des terrains concernés par l'opération.
Uya1	L'emprise au sol maximale autorisée est de 60% de la superficie des terrains concernés par l'opération.
Uya2	L'emprise au sol maximale autorisée est de 60% de la superficie des terrains concernés par l'opération.
Uyb	L'emprise au sol maximale autorisée est de 50% de la superficie des terrains concernés par l'opération.
Uyc	L'emprise au sol maximale autorisée est de 50% de la superficie des terrains concernés par l'opération. Toutefois, l'emprise au sol pourra être portée à 70% dans le cas où la nature de l'industrie le nécessiterait, et sur la présentation de plans satisfaisants de l'aménagement du terrain.
UyZAC	Sans objet

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à :

Uy	12 mètres
Uya1	12 mètres à la sablière Cette hauteur maximale sera réduite à 8 mètres en bordure de parcelles où existent déjà des bâtiments à usage d'habitation.
Uya2	12 mètres

Uyb	17 mètres
Uyc	15 mètres
UyZAC	16 mètres

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

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - GENERALITES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets résultant d'une recherche architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières concernant les volumétries des constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Principe de constructions en secteur UyZAC :

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs...), les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (teintes mates et coloris sombres s'intégrant dans le paysage et limitant l'éblouissement).

Volumétrie

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Quelque soit le projet architectural (restauration, nouvelle construction d'expression traditionnelle ou moderne), une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Matériaux

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). L'emploi de la tôle ondulée pour les couvertures est interdit.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'opération et devront faire l'objet d'une autorisation, de même que les affouillements ou exhaussements du sol, non destinés à recevoir une construction.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

Les constructions, annexes (silo, citerne ...), postes transformateur, enseignes et clôtures devront participer d'un même ensemble architectural.

Les édicules en toiture devront être intégrés harmonieusement à la composition architecturale de la construction.

2 - CLÔTURES

Dans tous les secteurs

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident...), il pourra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les plaques de bois (claustras), en plastique ou matériaux d'aspect similaire, les bâches plastiques occultantes et les haies de conifères sont interdits.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut

être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

Matériaux

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux métalliques (accompagné ou non d'une haie végétale d'essences variées),
- L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérées est autorisée à condition qu'elle soit enduite et qu'elle comporte une hauteur maximale de 0.50 m,
- Les clôtures minérales opaques sont interdites,
- Exceptionnellement, des clôtures opaques ou non pourront être édifiées pour des motifs de sécurité, notamment pour protéger les aires de stockage ou bien des éléments techniques.

Hauteur

En clôture sur rue et dans la profondeur des marges de recul, les clôtures n'excéderont pas 1.50 m.

En limite séparative et de fond de parcelle, les clôtures n'excéderont pas 2 m.

Néanmoins, pour des motifs justifiés de sécurité, des clôtures délimitant des aires de stockage ou des aires de vente extérieures peuvent être autorisées. Dans cette hypothèse, elles doivent s'intégrer harmonieusement à l'aménagement de la zone.

ARTICLE Uy 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

Les aires de stationnement doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

ARTICLE Uy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent prévoir un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les opérations d'aménagement, des aménagements paysagers pourront être imposés pour assurer leur bonne intégration dans le contexte environnant (transitions ou interfaces à aménager avec des secteurs d'habitat ou avec des paysages agricoles ou naturels, poursuite ou renforcement de la trame verte, préservation de l'existence de la qualité et de l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides...)

En secteur UyZAC :

Le paysagement de la bande de recul des 50m par rapport à l'axe de la RD700 tant sur l'espace public que sur l'espace privé se fera par un traitement qualitatif de la vitrine avec des plantations de haies, d'arbres tiges et de cépées qui rappellent le bocage existant et plantés en volumes créant ainsi des fenêtres et rythmant les perceptions.

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

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

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT : 1AUb, 1AUc, 1AUf

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future (habitat).

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement devront être compatibles avec cette dernière.

La zone 1AU comprend :

- **Le secteur 1AUb** qui correspond aux zones d'extension d'habitat de forte densité. Il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.
- **Le secteur 1AUc**, situé en périphérie du centre-ville, qui correspond aux zones d'extension d'habitat de densité moyenne à vocation d'habitat et d'équipements publics.
- **Le secteur 1AUf**, situé en périphérie du centre-ville, qui correspond aux zones d'extension de densité moyenne à élevée, à vocation d'habitat et d'équipements publics.

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions,sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).
- Suite à la délibération du 2 avril 2008 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. 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'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les nouvelles constructions à usage d'artisanat nuisant et incompatible avec l'habitat.
4. La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
5. L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
6. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R.111-31 à R.111-36 du Code de l'Urbanisme.
7. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
8. Le stationnement des caravanes quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
9. Le stationnement des bateaux et des véhicules publicitaires sur le domaine public.
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que celles soumises à autorisation.
11. Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
12. Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
13. Les dépôts en plein air.
14. En zones 1AUb et 1AUc, les affouillements et exhaussements du sol non liés à des travaux de construction ou à un équipement public. En zone 1AUf, les affouillements et exhaussements du sol non liés à des travaux, à un équipement public ou à des aménagements paysagers réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.
15. L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
16. Les antennes de téléphonie mobile.

17. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.
18. La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. En zones 1AUb et 1AUc, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains. En zone 1AUf, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains ou à des aménagements paysagers réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
5. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
6. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule quel qu'en soit l'usage, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.
7. En dehors du projet de construction initial, une seule annexe en zones 1AUb et 1AUc et deux annexes en zone 1AUf détachée(s) ou non de la construction principale à condition qu'elle(s) soit(ent) en harmonie avec celle-ci.

- Si cette annexe correspond à un garage ou un atelier, elle ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol. Sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
 - Si cette annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 12 m² d'emprise au sol et sa hauteur maximale sera de 3 m au point le plus haut.
8. Les opérations à partir de 5 logements à condition qu'elles comprennent 25% de logements sociaux.
 9. Les opérations d'habitat individuel à condition que la taille moyenne des lots pour l'habitat individuel soit de 600 m² maximum.
 10. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 3 - VOIRIE ET ACCES

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 de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

En zones 1AUb et 1AUc, elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En zone 1AUf, une voirie adaptée au passage et au retournement des engins de collecte pourra être imposée selon l'avis du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacement doux (piétons, vélos ...).

ARTICLE 1AUB-1AUC-1AUf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, 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 s'il existe.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés :

- toute construction nouvelle doit s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

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 recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Celles-ci ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées. Au préalable, si le sol le permet, on favorisera la récupération des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- En cas de réseau insuffisant, si le sol le permet, il pourra être imposé de récupérer les eaux pluviales ou de réguler les écoulements sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).

- Pour les opérations de logements collectifs et d'habitat groupé les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif.

- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

SECTEUR	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
1AUb	Tout ou partie des constructions principales seront édifiées soit à l'alignement, soit à 5 m maximum des voies et places publiques et privées.
1AUc, 1AUf	Tout ou partie des constructions principales seront édifiées soit à l'alignement, soit à 10 m maximum des voies et places publiques et privées.

Dans l'ensemble des secteurs

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;

- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

En secteur 1AUb, 1AUc et 1AUf les constructions peuvent être édifiées :

1AUb, 1AUc, 1AUf	<ul style="list-style-type: none"> • soit d'une limite séparative à l'autre, seulement si la longueur de la façade est inférieure à 25 m. • soit en partie en limite séparative ; • soit en retrait par rapport aux limites séparatives ; <p>Dans tous les cas où un retrait est observé par rapport à une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à 3m.</p>
---------------------------------	---

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR	COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM
1AUb, 1AUf	60%
1AUc	40%

Dans l'ensemble des secteurs, l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser :

- 40 m² pour un garage ou un atelier,
- 12 m² pour un abri de jardin.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

SECTEUR	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
1AUb	<p><i>(Toutes sortes de toitures autorisées / Hauteurs différentes pour l'individuel et le collectif)</i></p> <p>Pour les maisons individuelles ou groupes d'habitat de maison de ville uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 m au point le plus haut. <p>Pour les immeubles collectifs uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 m au point le plus haut.
1AUc	<p><i>(Toutes sortes de toitures autorisées)</i></p> <p>Pour les maisons individuelles ou groupes d'habitat de maison de ville - immeubles collectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 m au point le plus haut.
1AUf	<p><i>(Toutes sortes de toitures autorisées / Hauteurs différentes pour l'individuel et le collectif)</i></p> <p>Pour les maisons individuelles ou groupes d'habitat de maison de ville uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 m au point le plus haut. <p>Pour les immeubles collectifs uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 m au point le plus haut.

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

- Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, elle ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol. Sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
- Si l'annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 12 m² d'emprise au sol et sa hauteur maximale sera de 3 m au point le plus haut.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - GENERALITES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2 - BÂTIMENTS TRADITIONNELS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123 -1 7° : RÉNOVATIONS - EXTENSIONS

Lorsque le bâtiment fait l'objet d'une fiche détaillée celui-ci est repéré par une étoile sur le plan de zonage. Les prescriptions contenues dans la fiche (annexe n°3 du règlement) devront être respectées et primeront sur le présent article.

Volumétrie

Les rénovations et extensions devront conserver la silhouette générale des bâtiments existants et s'accorder avec l'architecture d'origine.

Extensions

Les extensions sous forme de vérandas sont interdites. Les autres types d'extensions sont interdits en façade principale (celle comportant le plus d'ouvertures), elles sont autorisées en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

Toitures

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. Les toitures des extensions s'approcheront des pentes existantes sur la construction. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

Façades et ouvertures

Les façades principales conserveront leur composition générale. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement, elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes. On utilisera uniquement les châssis de toit encastrés pour éclairer les combles. Ceux-ci seront positionnés dans l'alignement des ouvertures existantes.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits ; les volets seront de couleur sombre.

Matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'approcheront des matériaux d'origine du bâtiment.

3 - CONSTRUCTIONS FUTURES ET AUTRES CONSTRUCTIONS: RENOVATION - EXTENSIONS - ANNEXES

Matériaux

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit).

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Volumétries et toitures

Les toitures à deux pans présenteront des pentes comprises entre 30 et 45 °, ou identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire.

Les toitures terrasses et à faibles pentes sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente.

Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

4 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident...), il pourra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les plaques de béton peintes ou non (sauf imitation bois), les bâches plastiques occultantes, les tôles ondulées, les blocs de pierre ou gabions et les haies de conifères sont interdits de façon générale.

Les canisses ou brandes sont interdites sur rue et dans les marges de recul de 3m.

Les soubassements (en béton enduit ou non, ou autres matériaux) sont autorisés jusqu'à une hauteur maximum de 0.25m. Leur hauteur est comptabilisée dans la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

En clôture sur voie et dans une marge de recul de 3 m

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m au total, à l'exception des haies végétales qui sont autorisées jusqu'à 1.70 m (seules ou associées à un autre dispositif).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,

- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'un dispositif occultant, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, surmonté d'un dispositif ajouré ou non-ajouré, le tout n'excédant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées.

En limite séparative, emprises publiques et au-delà de la marge de recul de 3 m

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m pour la partie maçonnée et 2 m au total.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'un dispositif occultant, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, surmonté d'un dispositif ajouré ou non ajouré, le tout n'excédant pas 2 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- plaques de bois ou de PVC (claustras), ajourées ou non ajourées, n'excédant pas 2 m de haut.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En zones 1AUb et 1AUc :

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

Les aires de stationnement doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

En secteur 1AUf :

Règles relatives au calcul des places de stationnement pour l'habitat (pour les autres destinations de constructions, se référer à l'annexe 2 du règlement) :

- logement dont la surface de plancher est inférieure à 70 m² : 1 place de stationnement (hors garage, sauf dans le cas de parking souterrain) ;
- logement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 70 m² : 2 places de stationnement (hors garage, sauf dans le cas de parking souterrain) ;
- dans le cadre des opérations groupées : 1 place de stationnement banalisée supplémentaire pour 3 logements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat (article R.111-25 du Code de l'Urbanisme).

Pour les immeubles d'habitat collectif, il est imposé de réaliser un espace couvert et éclairé destiné au stationnement sécurisé des vélos dans le bâtiment (en rdc de préférence ou à défaut au 1^{er} sous-sol ou au 1^{er} étage) ou à l'extérieur du bâtiment, à condition d'être clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Caractéristiques minimales :

- 0,75 m² par logement jusqu'au T2
- 1,5 m² par logement au-delà du T2
- avec une superficie minimale de 3 m²

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 1AUb-1AUc-1AUf 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

En zones 1AUb et 1AUc, pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 20 m² par logement, avec un minimum de 10% d'espaces verts sur la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.

En zones 1AUf, pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace public à usage de loisirs représentant au minimum de 5% de la surface totale de l'opération (hors voirie et stationnements), incluant les emprises vouées aux cheminements doux. Cet espace public pourra être aménagé sous forme minérale (place piétonne, aires de jeux, etc.) ou végétale (prairie à usage de loisirs, jardins familiaux, etc.).

ARTICLE 1Aub-1AUc-1Auf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUy

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUy est une zone non ou insuffisamment équipée où l'urbanisation est prévisible à court ou moyen terme pour des activités économiques.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement devront être compatibles avec cette dernière.

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions,sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).
- Suite à la délibération du 2 avril 2008 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AUy 2.
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées au titre de l'article 2.

3. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.
4. La création, le développement de constructions et d'installations à usage agricole.
5. La création de terrains de camping et de caravaning.
6. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Le dépôt des véhicules hors d'usage ainsi que les garages collectifs (caravanes, voitures, bateaux).
9. Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux autorisés au titre de l'article 2.

ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

1. Les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux, industriels, les activités commerciales à condition d'être associées à une activité de production sur place, les constructions à usage de bureaux et de services, les entrepôts.
2. Les constructions à usage hôtelier, restauration, réception, séminaire.
4. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
6. Les aires de stationnement ouvertes au public.

Sont admises sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation à condition : qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux et qu'elles soient obligatoirement intégrées au corps du bâtiment d'exploitation. La surface ne devra pas dépasser 10% de la surface de plancher globale du bâtiment principal dans la limite de 60 m².
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou d'ouvrages d'intérêt général, et si la topographie l'exige.

ARTICLE 1AUy 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 de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs à la RN 12 et la RD 10 sont interdits.

Les accès et aires de livraison devront être prévus sur la parcelle.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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 se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les poids lourds et semi-remorques puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite 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.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Celles-ci ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées.

ARTICLE 1AUy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie :

1AUy	<p>avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>La marge de recul par rapport à l'axe des routes départementales est de 35 mètres pour les constructions destinées à l'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.</p> <p>La marge de recul par rapport à l'axe de la RN 12 est de 100 mètres</p>
-------------	--

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins d'être implantée en 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 égal à 5 mètres**.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à :

1AUy	12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
-------------	--

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

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par un mouvement de terrain, des plantations ou tout autre dispositif de pare-vue.

La composition des volumes devra assurer une bonne intégration de la construction dans le site, notamment vis-à-vis de la topographie et des vues, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir.

Les clôtures n'excéderont pas 2.00m de haut.

ARTICLE 1AUy 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE 1AUy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...).

Pour les opérations d'aménagement, des aménagements paysagers sont imposés pour assurer leur bonne intégration dans le contexte environnant (transitions ou interfaces à aménager avec des secteurs d'habitat ou avec des paysages agricoles ou naturels, poursuite ou renforcement de la trame verte, préservation de l'existence de la qualité et de l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides...)

ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 2AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

La zone 2AUe est une zone non équipée où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme pour des équipements.

La zone 2AUy est une zone non équipée où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme pour des activités économiques.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision simplifiée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions,

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).

- Suite à la délibération du 2 avril 2008 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les antennes de téléphonie mobile.
2. Toutes les autres constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.
3. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserves de ne pas empêcher le développement futur de la zone:

1. 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,
2. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.
3. En dehors du projet de construction initial, une seule annexe détachée ou non de la construction principale à condition qu'elle soit en harmonie avec celle-ci.
 - Si cette annexe correspond à un garage ou un atelier, elle ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol. Sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
 - Si cette annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 12 m² d'emprise au sol et sa hauteur maximale sera de 3 m au point le plus haut.
4. Les rénovations, réhabilitations et extensions des constructions existantes.
5. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 3 - VOIRIE ET ACCES**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 de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacement doux (piétons, vélos ...).

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, 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 s'il existe.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés :

- toute construction nouvelle doit s'y raccorder,

- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

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 recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Celles-ci ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées. Au préalable, si le sol le permet, on favorisera la récupération des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- En cas de réseau insuffisant, si le sol le permet, il pourra être imposé de récupérer les eaux pluviales ou de réguler les écoulements sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

3. **Réseaux divers** (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 50 mètres pour les constructions à usage agricole pour la **RN 12 et les RD 700 et RD 712**,
- 35 mètres pour les **RD 1** (avenue de Saint Briec), **RD 10** (rue des Vallées) et **RD 27** (rue des Rochers),
- 15 mètres pour **les autres routes départementales**.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général

(cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées **à l'alignement ou à 5 mètres maximum des voies** (publiques ou privées) ou emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées **sur une des limites séparatives ou à une distance maximale de 3 m** d'une des limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser :

- 40 m² pour un garage ou un atelier,
- 12 m² pour un abri de jardin.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, elle ne doit pas excéder 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 3 m au point le plus haut.

Les extensions des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur du bâtiment d'origine.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**1 - GENERALITES**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2 - BÂTIMENTS TRADITIONNELS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123 -1 7° : RÉNOVATIONS - EXTENSIONS

Lorsque le bâtiment fait l'objet d'une fiche détaillée celui-ci est repéré par une étoile sur le plan de zonage. Les prescriptions contenues dans la fiche (annexe n°3 du règlement) devront être respectées et primeront sur le présent article.

Volumétrie

Les rénovations et extensions devront conserver la silhouette générale des bâtiments existants et s'accorder avec l'architecture d'origine.

Extensions

Les extensions sous forme de vérandas sont interdites. Les autres types d'extension sont interdits en façade principale (celle comportant le plus d'ouvertures), elles sont autorisées en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

Toitures

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. Les toitures des extensions s'approcheront des pentes existantes sur la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

Façades et ouvertures

Les façades principales conserveront leur composition générale. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement, elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes. On utilisera uniquement les châssis de toit encastrés pour éclairer les combles. Ceux-ci seront positionnés dans l'alignement des ouvertures existantes.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits ; les volets seront de couleur sombre.

Matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'approcheront des matériaux d'origine du bâtiment.

3 - CONSTRUCTIONS FUTURES ET AUTRES CONSTRUCTIONS : RENOVATION - EXTENSIONS - ANNEXES

Matériaux

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit).

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Volumétries et toitures

Les toitures à deux pans présenteront des pentes comprises entre 30 et 45 °, ou identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire.

Les toitures terrasses et à faibles pentes sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

4 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident..), il pourra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les plaques de béton peintes ou non (sauf imitation bois), les bâches plastiques occultantes, les tôles ondulées, les blocs de pierre ou gabions et les haies de conifères sont interdits de façon générale.

Les canisses ou brandes sont interdites sur rue et dans les marges de recul de 3m.

Les soubassements (en béton enduit ou non, ou autres matériaux) sont autorisés jusqu'à une hauteur maximum de 0.25m. Leur hauteur est comptabilisée dans la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

En clôture sur voie et dans une marge de recul de 3 m

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m au total, à l'exception des haies végétales qui sont autorisées jusqu'à 1.70 m (seules ou associées à un autre dispositif).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'un dispositif occultant, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, surmonté d'un dispositif ajouré ou non-ajouré, le tout n'excédant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées.

En limite séparative, emprises publiques et au-delà de la marge de recul de 3 m

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m pour la partie maçonnée et 2 m au total.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'un dispositif occultant, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit, d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, surmonté d'un dispositif ajouré ou non ajouré, le tout n'excédant pas 2 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées,
- plaques de bois ou de PVC (claustras), ajourées ou non ajourées, n'excédant pas 2 m de haut.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants seront maintenus au mieux ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

ARTICLE 2AU-2AUe-2AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE IV
**DISPOSITIONS APPLICABLES A
LA ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions réservées à l'activité agricole, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).
- Suite à la délibération du 2 avril 2008 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Toute nouvelle construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
2. Toute nouvelle construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

3. Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
4. La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.
5. L'aménagement de terrains de camping ainsi que de camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping non liés à une activité agricole.
6. Le caravanage à la ferme non liés à une activité agricole.
7. Le camping et le caravanage, le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, sous quelque forme que ce soit et quel qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
8. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.

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

Sont admises sous conditions :

1. Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents ...) et leurs extensions devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m des limites des zones U, 1AU et 2AU du P.L.U..
2. Les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
3. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation, déchetteries, parc éolien ...).
4. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Pour les constructions à usage de logement de fonction

4. L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation vacant,

- et que l'implantation de la construction se fasse à proximité du corps principal des bâtiments agricoles, à une distance maximale de 150 m.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

5. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
6. L'extension mesurée des constructions d'habitations existantes devra se faire en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et sous réserve :
 - de la préservation du caractère architectural originel,
 - que l'emprise au sol des bâtiments avant agrandissement soit, à la date d'approbation du P.L.U. , supérieure à 40m²,
 - que la S.H.O.N. totale obtenue après agrandissement soit inférieure ou égale à 180 m²,
 - que pour les constructions existantes dont la S.H.O.N. totale est supérieure ou égale à 180 m², la surface de l'extension n'excède pas 20% de la surface initiale.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

7. Les abris de jardin sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise au sol totale de 12m² et que la hauteur n'excède pas 3 m au point le plus haut.
8. Les autres annexes (garage, atelier) sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise au sol totale de 40 m², 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m à l'acrotère.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

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 de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs à la RN 12, la RD 700 et la future rocade briochine sont interdits.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, 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 s'il existe.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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 recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Celles-ci ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées. Au préalable, si le sol le permet, on favorisera la récupération des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- En cas de réseau insuffisant, si le sol le permet, il pourra être imposé de récupérer les eaux pluviales ou de réguler les écoulements sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).

- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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 A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 50 mètres pour les constructions à usage agricole pour la **RN 12 et les RD 700 et RD 712**,
- 35 mètres pour les **RD 1** (avenue de Saint Briec), **RD 10** (rue des Vallées) et **RD 27** (rue des Rochers),
- 15 mètres pour **les autres routes départementales**.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Les constructions à usage de logement de fonction autorisées dans la zone doivent être implantées **à une distance minimale de 10 m des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques, en dehors des voies citées ci-dessus.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

Si les constructions à usage de logement de fonction ne jouxtent pas **une des limites**, elles doivent être implantées avec un **retrait minimum de 3m**.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage de logement de fonction et à usage agricole.

L'emprise au sol ne devra pas excéder pour les annexes du logement de fonction :

- 12 m² pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m² pour l'ensemble des autres annexes (garages ou atelier).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder **6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.**

La hauteur des annexes (garage ou atelier) ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 6 m au point le plus haut. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage agricole.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - GENERALITES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2 - BÂTIMENTS TRADITIONNELS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123 -1 7° : RÉNOVATIONS - EXTENSIONS

Lorsque le bâtiment fait l'objet d'une fiche détaillée celui-ci est repéré par une étoile sur le plan de zonage. Les prescriptions contenues dans la fiche (annexe n°3 du règlement) devront être respectées et primeront sur le présent article.

Volumétrie

Les rénovations et extensions devront conserver la silhouette générale des bâtiments existants et s'accorder avec l'architecture d'origine.

Extensions

Les extensions sous forme de vérandas sont interdites. Les autres types d'extension sont interdits en façade principale (celle comportant le plus d'ouvertures), elles sont autorisées en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

Toitures

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. Les toitures des extensions s'accorderont avec les pentes existantes sur la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

Façades et ouvertures

Les façades principales conserveront leur composition générale. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement, elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes. On utilisera uniquement les châssis de toit encastrés pour éclairer les combles. Ceux-ci seront positionnés dans l'alignement des ouvertures existantes.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits ; les volets seront de couleur sombre.

Matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'approcheront des matériaux d'origine du bâtiment.

3 - CONSTRUCTIONS FUTURES ET AUTRES CONSTRUCTIONS : RENOVATION - EXTENSIONS - ANNEXES

3.a - ASPECT DES CONSTRUCTIONS A USAGE DE LOGEMENT DE FONCTION

Volumétrie

La volumétrie des futures constructions s'inspireront des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Toitures

Les toitures des volumes principaux présenteront des pentes comprises entre 30 et 45 °, leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Les toitures seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise au sol pourront ne comporter qu'une pente.

Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

Matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux s'approcheront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

3.b - ASPECT DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

Volumétrie

La volumétrie des futures constructions s'inspireront des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

4 - CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir. Si l'un de ses éléments venaient à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident..), il pourra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

Sur l'ensemble des limites, sont interdits les plaques de tous types (béton, plastique ...) y compris à claire-voie, les matériaux imitant les matériaux traditionnels, les poteaux béton, les bâches plastiques occultantes et les haies de conifères.

En clôture sur rue, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, accompagné ou non d'une haie d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit gratté d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie vive d'essences variées,
- murets traditionnels de pierres sèches.

En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit gratté doublé ou non d'une haie vive d'essences variées,
- murets traditionnels de pierres sèches,
- les dispositifs à claire-voie à condition qu'il y ait à leur base une assise maçonnée d'une hauteur maximale de 0.20 m,

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

Le sol de ces aires devra rester perméable pour un tiers de leur surface.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article A2) ne doit être accompagnée ni d'un arrachage, ni d'un abattage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE V
**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh et Na

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel et forestier, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- **Le secteur Nh** qui est un secteur naturel dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées et où la réhabilitation, la rénovation et les extensions limitées des constructions peuvent être autorisées.
- **Le secteur Na** qui est un secteur naturel dans laquelle des constructions ont été édifiées à proximité d'activités agricoles. Il permet de concilier la présence de constructions de tiers et celles d'activité agricole dans les hameaux mixtes.

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions,sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).
- Suite à la délibération du 2 avril 2008 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Nh-Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs**Sont interdites :**

1. Toute nouvelle construction, même ne comportant pas de fondations, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Nh-Na 2.
2. Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
3. Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.
5. L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture de carrières et de mines.
7. La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.
8. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.

Dans le secteur Na**Sont interdites :**

1. Toute extension, annexe ou changement de destination réduisant le périmètre de protection de l'exploitation agricole proche.

ARTICLE Nh-Na 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERESDans tous les secteurs sous réserve d'une bonne insertion dans le site**Sont admises :**

1. Les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés.
2. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation ...).
3. La reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre.
4. Le changement de destination compatible avec l'habitat, dans les bâtiments traditionnels et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.

5. L'extension mesurée des constructions existantes qui devra se faire en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant et sans création de logement nouveau et sous réserve:
- de la préservation du caractère architectural originel,
 - que l'emprise au sol des bâtiments avant agrandissement soit, à la date d'approbation du P.L.U. , supérieure à 40m²,
 - que la S.H.O.N. totale obtenue après agrandissement soit inférieure ou égale à 180 m²,
 - que pour les constructions existantes dont la S.H.O.N. totale est supérieure ou égale à 180 m², la surface de l'extension n'excède pas 20% de la surface initiale.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

6. Les abris de jardin sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise au sol totale de 12 m² et une hauteur maximale de 3 m au point le plus haut.
7. Les autres annexes (garage ou atelier) sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise totale de 40 m² et 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 6 m au point le plus haut.
8. L'aménagement des bâtiments d'activités artisanales, commerciales et industrielles existants à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve d'une non-aggravation des risques et des nuisances et d'une amélioration du traitement paysager des bâtiments et de leurs abords. L'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité.
9. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

ARTICLE Nh-Na 3 - VOIRIE ET ACCES

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 de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs à la RN 12, la RD 700 et la future rocade briochine sont interdits.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

ARTICLE Nh-Na 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, 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 s'il existe.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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 recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Celles-ci ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées. Au préalable, si le sol le permet, on favorisera la récupération des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).

- En cas de réseau insuffisant, si le sol le permet, il pourra être imposé de récupérer les eaux pluviales ou de réguler les écoulements sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE Nh-Na 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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-Na 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 50 mètres pour les constructions à usage agricole pour la **RN 12 et les RD 700 et RD 712**,
- 35 mètres pour les **RD 1** (avenue de Saint Briec), **RD 10** (rue des Vallées) et **RD 27** (rue des Rochers),
- 15 mètres pour **les autres routes départementales**.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Les constructions et installations admises doivent être implantées **soit à l'alignement des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques, **soit en retrait des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE Nh-Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si les constructions ne jouxtent pas **une des limites**, elles doivent être implantées avec un **retrait minimum de 3 m**.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin, annexes et piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE Nh-Na 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Nh-Na 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des secteurs

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 12 m² pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m² pour l'ensemble des autres annexes (garages et atelier).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Nh-Na 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder **6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.**

Pour les annexes :

- Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6.00 m au point le plus haut.
- Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 3 m au point le plus haut.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Nh-Na 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - GENERALITES

Dans l'ensemble des secteurs

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est **pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.**

2 - BÂTIMENTS TRADITIONNELS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123 -1 7° : RÉNOVATIONS - EXTENSIONS

Lorsque le bâtiment fait l'objet d'une fiche détaillée celui-ci est repéré par une étoile sur le plan de zonage. Les prescriptions contenues dans la fiche (annexe n°3 du règlement) devront être respectées et primeront sur le présent article.

Volumétrie

Les rénovations et extensions devront conserver la silhouette générale des bâtiments existants et s'accorder avec l'architecture d'origine.

Extensions

Les extensions sous forme de vérandas sont interdites. Les autres types d'extensions sont interdits en façade principale (celle comportant le plus d'ouvertures), elles sont autorisées en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

Toitures

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. Les toitures des extensions s'accorderont avec les pentes existantes sur la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

Façades et ouvertures

Les façades principales conserveront leur composition générale. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement, elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes. On utilisera uniquement les châssis de toit encastrés pour éclairer les combles. Ceux-ci seront positionnés dans l'alignement des ouvertures existantes.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits ; les volets seront de couleur sombre.

Matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'approcheront des matériaux d'origine du bâtiment.

3 - AUTRES CONSTRUCTIONS : RENOVATION - EXTENSIONS - ANNEXES

Volumétrie

La volumétrie des futures constructions s'inspireront des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Toitures

Les toitures des volumes principaux présenteront des pentes comprises entre 30 et 45 °, leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Les toitures seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente.

Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

Matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux s'approcheront avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

4 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident..), il pourra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

Sur l'ensemble des limites, sont interdits les plaques de tous types (béton, plastique ...) y compris à claire-voie, les matériaux imitant les matériaux traditionnels, les poteaux béton et les haies de conifères.

En clôture sur rue, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, accompagné ou non d'une haie d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit gratté d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie vive d'essences variées,
- murets traditionnels de pierres sèches.

En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit gratté doublé ou non d'une haie vive d'essences variées,
- murets traditionnels de pierres sèches,
- les dispositifs à claire-voie à condition qu'il y ait à leur base une assise maçonnée d'une hauteur maximale de 0.20 m,

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.

ARTICLE Nh-Na 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées,

doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

Le sol de ces aires devra rester perméable pour un tiers de leur surface.

ARTICLE Nh-Na 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et talus existants seront maintenus au mieux ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

ARTICLE Nh-Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N, Ne et Nk

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel et forestier, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend également :

- **Le secteur N** qui est un secteur naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site ou de l'intérêt du paysage.
- **Le secteur Ne** qui est un secteur naturel où peuvent trouver place les équipements de santé, de loisirs, culturels, sportifs, scolaires, éducatifs
- **Le secteur Nk** qui est un secteur naturel réservé aux carrières et aux constructions et installations nécessaires à leur exploitation.

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions,sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).
- Suite à la délibération du 2 avril 2008 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Ne-Nk-N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Dans tous les secteurs****Sont interdites :**

1. Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
2. Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie et à l'activité de la carrière.
2. L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.
4. Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques.
5. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.

Dans tous les secteurs sauf en secteur Nk**Sont interdites :**

1. Toute occupation ou utilisation du sol non liée à l'ouverture de carrières, ainsi qu'aux installations nécessaires et directement liées à leur exploitation.

Dans le secteur Ne**Sont interdites :**

1. Toute occupation ou utilisation du sol non liée au fonctionnement d'équipements de santé, de loisirs, culturels, sportifs, scolaires ou éducatifs.

Dans le secteur N**Sont interdites :**

1. Toute nouvelle construction, même ne comportant pas de fondations, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Ne-Nk-N2.

ARTICLE Ne-Nk-N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans tous les secteurs sous réserve d'une bonne insertion dans le site****Sont admises :**

1. Les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
2. Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation ...).
3. La reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre.

Dans le secteur N**Sont admises :**

1. Le changement de destination à usage d'habitation dans les bâtiments traditionnels existants et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
2. L'extension mesurée des constructions existantes devra se faire en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et sous réserve:
 - de la préservation du caractère architectural originel,
 - que l'emprise au sol des bâtiments avant agrandissement soit, à la date d'approbation du P.L.U. , supérieure à 40m²,
 - que la S.H.O.N. totale obtenue après agrandissement soit inférieure ou égale à 180 m²,
 - que pour les constructions existantes dont la S.H.O.N. totale est supérieure ou égale à 180 m², la surface de l'extension n'excède pas 20% de la surface initiale.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

3. Les abris de jardin sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise au sol totale de 12m², une hauteur maximale de 3 m au point le plus haut et qu'elles ne s'implantent pas à une distance supérieure à 20 m de la construction principale.
4. Les autres annexes (garage ou atelier) sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise au sol totale de 40 m², et 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut, et qu'elles ne s'implantent pas à une distance supérieure à 20 m de la construction principale.
5. Les équipements et installations nécessaires à la canalisation de la fréquentation et à la valorisation des milieux tels que les sentiers de randonnées, les pistes cyclables, sanitaires

6. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

ARTICLE Ne-Nk-N 3 - VOIRIE ET ACCES

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 de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les routes départementales peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les accès directs à la RN 12, la RD 700 et la future rocade briochine sont interdits.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

ARTICLE Ne-Nk-N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, 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 s'il existe.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

2.1. 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 recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Celles-ci ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées. Au préalable, si le sol le permet, on favorisera la récupération des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- En cas de réseau insuffisant, si le sol le permet, il pourra être imposé de récupérer les eaux pluviales ou de réguler les écoulements sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE Ne-Nk-N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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 Ne-Nk-N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 50 mètres pour les constructions à usage agricole pour la **RN 12 et les RD 700 et RD 712**,
- 35 mètres pour les **RD 1** (avenue de Saint Briec), **RD 10** (rue des Vallées) et **RD 27** (rue des Rochers),

- 15 mètres pour **les autres routes départementales**.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Les constructions et installations admises doivent être implantées **soit à l'alignement des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques, **soit en retrait des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE Ne-Nk-N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si les constructions ne jouxtent pas **une des limites**, elles doivent être implantées avec un **retrait minimum de 3m**.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin, annexes et piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE Ne-Nk-N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE Ne-Nk-N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 12 m² pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m² pour l'ensemble des autres annexes (garages et ateliers).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ne-Nk-N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder **6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.**

Pour les annexes :

- Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6.00 m au point le plus haut.
- Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 3 m au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions autorisées **en secteur Ne.**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ne-Nk-N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - GENERALITES

Dans l'ensemble des secteurs

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine

sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est **pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.**

2 - BÂTIMENTS TRADITIONNELS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123 -1 7° : RÉNOVATIONS - EXTENSIONS

Lorsque le bâtiment fait l'objet d'une fiche détaillée celui-ci est repéré par une étoile sur le plan de zonage. Les prescriptions contenues dans la fiche (annexe n°3 du règlement) devront être respectées et primeront sur le présent article.

Volumétrie

Les rénovations et extensions devront conserver la silhouette générale des bâtiments existants et s'accorder avec l'architecture d'origine.

Extensions

Les extensions sous forme de vérandas sont interdites. Les autres types d'extensions sont interdits en façade principale (celle comportant le plus d'ouvertures), elles sont autorisées en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

Toitures

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. Les toitures des extensions s'accorderont avec les pentes existantes sur la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

Façades et ouvertures

Les façades principales conserveront leur composition générale. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement, elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes. On utilisera uniquement les châssis de toit encastrés pour éclairer les combles. Ceux-ci seront positionnés dans l'alignement des ouvertures existantes.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits ; les volets seront de couleur sombre.

Matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'approcheront des matériaux d'origine du bâtiment.

3 - AUTRES CONSTRUCTIONS : RENOVATION - EXTENSIONS - ANNEXES

Volumétrie

La volumétrie des futures constructions s'inspireront des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Toitures

Les toitures des volumes principaux présenteront des pentes comprises entre 30 et 45 °, leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Les toitures seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente.

Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

Matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

3 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident...), il pourra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

Sur l'ensemble des limites, sont interdits les plaques de tous types (béton, plastique ...) y compris à claire-voie, les matériaux imitant les matériaux traditionnels, les poteaux béton et les haies de conifères.

En clôture sur rue, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, accompagné ou non d'une haie d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit gratté d'une hauteur n'excédant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie vive d'essences variées,
- murets traditionnels de pierres sèches.

En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences variées,
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences variées,
- muret en pierre ou enduit gratté doublé ou non d'une haie vive d'essences variées,
- murets traditionnels de pierres sèches,
- les dispositifs à claire-voie à condition qu'il y ait à leur base une assise maçonnée d'une hauteur maximale de 0.20 m,

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.

ARTICLE Ne-Nk-N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

Le sol de ces aires devra rester perméable pour un tiers de leur surface.

ARTICLE Ne-Nk-N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et talus existants seront maintenus au mieux ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

ARTICLE Ne-Nk-N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : règles relatives aux types
d'occupation ou d'utilisation du
sol

ANNEXE N° 2 : règles relatives au calcul des
places de stationnement

ANNEXE N° 3 : fiches de prescriptions
architecturales

ANNEXE n° 1 : REGLES RELATIVES AU TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

	DECLARATION PREALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE	PERMIS D'AMENAGER
Construction	hauteur > 12 m sans créer de surface de plancher	TOUS LES AUTRES CAS	
	en secteur sauvegardé + site classé : sans créer de surface de plancher		en espace remarquable - réfection de bâtiments existants - extension de bâtiments existants d'activités économiques - aménagement de < SHON des activités agricoles, pastorales et forestières - aménagement nécessitant la proximité immédiate de l'eau
	2 m ² < SHOB < 20 m ²	SHOB > 20 m ²	
	en secteur sauvegardé + site classé : SHOB < 20 m ²		
HLL dans PRL ou camping	SHON > 35 m ²		
Piscine	10 m ² << << 100m ² piscine non couverte piscine couverte < 1.80m de hauteur	> 100 m ² en secteur sauvegardé+site classé: les piscines	
Eolienne		> 12 m	

Murs	> 2 m en secteur sauvegardé + site classé : les murs		
Clôture	en secteur sauvegardé + site classé + site inscrit + ZPPAUP + périmètre MH + secteur L.123-1-7° + quand la commune l'a décidé: les clôtures		

Travaux	modification de l'aspect extérieur	- création SHOB > 20 m ² - travaux modifiant structure porteuse ou façade avec changement de destination - travaux modifiant le volume, percement ou agrandissement d'une ouverture - travaux sur MH inscrit	
	travaux sur éléments repérés L.123-1-7°		
	transformation de + de 10 m ² de SHOB en SHON		
	en secteur sauvegardé : - travaux à l'intérieur des immeubles		
Changement de destination	Changement de destination	Changement de destination avec travaux modifiant structure porteuse ou façade	
Coupes et abattages d'arbres	Coupes et abattages d'arbres		
Aire gens du voyage	Aire gens du voyage		
résidence gens du voyage > 3 mois	résidence gens du voyage > 3 mois		
Exhaussements et affouillements de sol	> 2 m et entre 100m ² << << 2 ha		> 2 m > 2 ha
			en secteur sauvegardé + site classé : >2 m >100 m ²
Aire de stationnement, dépôt de véhicule, garage collectif caravanes et mobil-home (hors camping et PRL)	- 10 unités << << 50 unités - caravane ou mobil-home < 3 mois par an		> 50 unités
			en secteur sauvegardé + site classé : Aire de stationnement, dépôt de véhicule, garage collectif caravanes et mobil-home
			en espace remarquable : Aire de stationnement

	DECLARATION PREALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE	PERMIS D'AMENAGER
Voie ou espaces publics	en secteur sauvegardé + site classé : Modification d'une voie ou d'un espace public		en secteur sauvegardé + site classé : Création d'un espace public
			en secteur sauvegardé : Création de voie ou travaux modifiant une voie
			en espace remarquable : Chemins piétons et cyclables
Camping et PRL	camping < 20 personnes ou < 6 tentes, caravanes ou mobil-home		- camping > 20 personnes ou > 6 tentes, caravanes ou mobil-home - PRL - réaménagement d'un PRL ou d'un camping créant + 10 % d'emplacements - travaux dans PRL modifiant la végétation qui limite l'impact visuel des installations
Parc d'attraction ou aire de jeux / terrains sports motorisés			parcs d'attraction ou aire de jeux > 2 ha
			en secteur sauvegardé + site classé : - parc d'attraction ou aire de jeux - terrains sports motorisés
Lotissements (division foncière en vue de construire)	création + de 2 lots en moins de 10 ans		création + de 2 lots en moins de 10 ans avec création de voies ou d'espaces communs
			en secteur sauvegardé + site classé : création + de 2 lots en moins de 10 ans

ANNEXE n° 2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Construction à usage d'habitation collective	- 1.5 place de stationnement par logement, arrondi à l'unité supérieure en dehors des places handicapées. Ces places de stationnements seront privilégiées en souterrain. - pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place banalisée supplémentaire pour 2 logements.
• Construction à usage d'habitation individuelle	- 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris) - pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place banalisée supplémentaire pour 2 logements
ACTIVITES	
• Commerce	- 1 place pour 20 m ² de surface de vente, au-delà de 150 m ²
• Bureau, service et profession libérale	- 1 place pour 50 m ² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Hôtel-restaurant	- 3 places pour 10 m ² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
• Artisanat	- 1 place pour 100 m ² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) construite
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement	- 3 places par classe
• Etablissement hospitalier et clinique	- 1 place pour 2 lits
• Résidence d'accueil pour personnes âgées	- 1 place pour 2 logements
• Construction ou établissement non prévu ci-dessus	- le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction

Il convient de compter :

- 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante),
- 1 m² par logement pour le stationnement des deux roues dans le cadre de construction à usage d'habitation collective.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.4213 du Code de l'Urbanisme.

«Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat». Article R.111-6 du Code de l'Urbanisme.

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

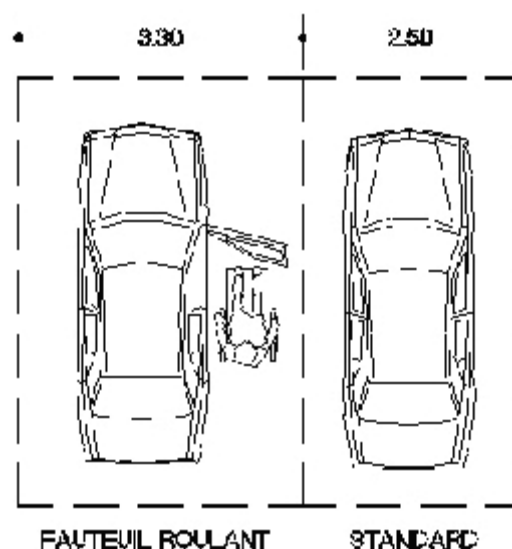
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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

