
PLAN LOCAL D'URBANISME



TREGLONOU

Finistère

REGLEMENT

Arrêté le : 23 juin 2016

Approuvé le :

Rendu exécutoire le :



7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES.....	9
AUX ZONES URBAINES.....	9
* Zone UH	9
* Zone US.....	9
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	10
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US.....	18
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	23
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU.....	24
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	31
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	32
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	41
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	42
ANNEXES :	53

REGLEMENT DES ZONES

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises

EQUIPEMENTS, RESEAUX

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

Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 8 : Emprise au sol des constructions

Article 9 : Hauteur maximale des constructions.

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 11 : Stationnement

Article 12 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Préambule,

Les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 portant recodification de la partie législative du code de l'urbanisme est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Il en va de même pour la partie réglementaire du code de l'urbanisme, modifiée par le décret du 28 décembre 2015.

Pour les dispositions réglementaires uniquement, l'article 12 du décret prévoit que les anciennes dispositions des articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme restent applicables aux procédures d'élaboration, de révision et de modifications engagées avant le 1^{er} janvier 2016.

Aussi trouve ton au sein de ce règlement des articles législatifs correspondant aux articles recodifiés, et des articles réglementaires avant recodification dans la mesure où la collectivité n'a pas pris de délibération pour faire appliquer les nouvelles dispositions issues du décret du 28 décembre 2015.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TREGLONOU ainsi que sur la partie du domaine public maritime.

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

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. Elles se substituent pour certaines règles notamment les articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.
2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - la loi sur l'eau
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
 - les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
 - la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tel que :
 - * Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'une demande d'autorisation.
 - * Les espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
 - * Les lotissements (Articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - * Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs sont régis par l'article L. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - * Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n° 79-1108, 20 décembre 1979).
 - * L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération (conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme).
 - * Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du paysage repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

3. Arrêté n°ZPPA-2015_0270

Se superposent les zones de présomption de prescription archéologique. Dans ces zones toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES Cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- * permis de construire,
- * permis d'aménager,
- * permis de démolir,
- * décision de réalisation de zone d'aménagement,
- * opérations de lotissement,
- * travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable,
- * Aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement,
- * Travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine,
- * travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement,
- * travaux d'arrachage ou de destruction de souches,
- * travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

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

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

- **Un secteur UH, à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat**, comprenant deux sous-secteurs :

- **Un sous-secteur UHa** : zone urbaine d'habitat et activités compatibles .secteur dense, d'organisation en ordre continu, le plus souvent en alignement par rapport à la voie publique, correspondant au centre-bourg.
- **Un sous-secteur UHd** : zone urbaine d'habitat et activités compatibles. Habitat individuel le plus souvent pavillonnaire en ordre discontinu, en retrait (le plus souvent) ou non par rapport à l'emprise publique.

- **Un secteur US destinée à l'accueil de services** (éducatifs, hospitaliers, de santé, de traitement des eaux usées, déchetteries, cimetières...). Un sous-secteur **USa** dédié aux solutions d'assainissement autonome (semi collectif) est inscrit.

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

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

- **La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme**, est opérationnelle immédiatement. Elle comprend deux secteurs :

- **la zone 1AUh** à vocation d'habitat moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu ; comprenant deux sous-secteurs :

- **Un sous-secteur 1AUhd** : secteur de densité moyenne, d'organisation en ordre continu ou discontinu.

- **la zone 1AUL** à vocation de sport et de loisirs.

III- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

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

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

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **A2016**, qui correspond à la zone agricole majeure. L'indice précise l'année de départ de la garantie de la pérennité à 20 ans de l'activité agricole (SCot – Chap I-3 du DOG).
- Un sous-secteur **A2016zh**, qui constitue un espace agricole majeur présentant un caractère de zone humide.

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

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

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

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Un sous-secteur **NNI**, qui constitue un espace couvert par un site archéologique où sont autorisés les aménagements légers de sport, de loisirs à dominante plein air.
- Un sous-secteur **NI** destiné aux équipements légers en lien avec l'activité touristique, sport et loisirs.
- Un sous-secteur **Ns** délimitant les espaces littoraux à préserver.
- Un sous-secteur **Nzh**, qui constitue un espace naturel présentant un caractère de zone humide.

ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

ADAPTATIONS MINEURES (L.152-3 DU CODE DE L'URBANISME)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

BATIMENTS SINISTRES (L 111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

DEFINITIONS

Extension

Construction accolée à la construction principale.

Annexe

Construction détachée de la construction principale. L'annexe constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale.

Restauration

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

Rénovation

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

Hauteur Maximale absolue

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

Acrotère

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

Faîte

Sommet d'une construction hors cheminée.

Egout du toit

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

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Voies et emprises publiques

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

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

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

PERIMETRE DE CENTRALITE COMMERCIALE

Périmètre de centralité commerciale : il s'applique sur l'ensemble des zones U et AU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- * Zone UH**
- * Zone US**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

La zone **UH** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

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

La zone Uh comprend deux sous-secteurs :

- **le sous-secteur UHa** : qui correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Il s'agit du centre ancien de Tréglonou. L'habitat est compact, en ordre continu, en alignement par rapport à la voie publique.
- **le sous-secteur UHd** qui correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre discontinu, et parfois continu. Il couvre les formes urbaines périphériques du centre bourg mais également des espaces présents en secteur rural.

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération conformément aux dispositions de l'article R.421-12 Code de l'Urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.420-1 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L.421-3, R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme, ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.151- 21 et L.151- 23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois par an, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Le stationnement isolé des caravanes, mobil-home sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée à l'exception des dispositions inscrites à l'article 2.
- L'implantation de commerce(s) en dehors du périmètre dit de centralité commerciale.
- La construction de grandes surfaces spécialisées (cf. définitions).
- La construction de grandes surfaces alimentaires de plus de 1500m² de surface de vente.
- Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE UH.2 : Occupations et utilisations du sol admises

- L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les extensions et annexes, en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- Le stationnement des caravanes, mobil home qui constituent la résidence principale des gens du voyage.

ARTICLE UH.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour en particulier dès lors que cette voie en impasse dispose d'une longueur supérieure à 50m, le gabarit de l'aire de retournement correspondra à la réglementation en vigueur.

2. Accès

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

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

En agglomération, le long des routes départementales, les accès sont délivrés après accord de la collectivité et accord du conseil général.

ARTICLE UH.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

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

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Eaux pluviales

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

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

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

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

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4. Raccordements aux réseaux

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible sur le domaine public, et leur enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

ARTICLE UH.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées :

En secteur UHa :

- à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées,
 - Les constructions secondaires dites extension) ou annexe sont autorisées au-delà de cette limite.
- Dans le cas de terrain profond permettant l'implantation d'une autre construction à usage d'habitation, ces règles ne s'appliquent pas.

En secteur UHd :

- Entre 0 et 5m maximum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.
- Les constructions secondaires dites extension ou annexe sont autorisées au-delà de cette limite.
- Dans le cas de terrain profond permettant l'implantation d'une autre construction à usage d'habitation, ces règles ne s'appliquent pas.

Pour les deux secteurs, un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour une extension dans le prolongement d'une construction existante (notion de continuité suivant le schéma joint en annexe) pour tenir compte du bâti implanté différemment des règles citées ci-dessus.
- pour des motifs d'unité d'aspect, afin de respecter l'alignement des constructions voisines. Dans ce cas la construction pourra être édifiée dans le même alignement que les constructions voisines.
- Pour une construction à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet.
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE UH.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En secteur UHa,

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

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

2. En secteur UHd, les constructions pourront s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la

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

3. En secteurs UHa et UHd

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les abris de jardin, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE UH.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE UH.8 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE UH.9 : Hauteur maximale des constructions

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

	toitures 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	égout de toit	faîtage	
UHa	6,00 m	11,00 m	9,00 m
UHd	5,00 m	9,00 m	7,00 m
Annexes	3 m	5 m	5,00 m

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

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

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UH.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

En conséquence :

- 1 L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2 Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3 Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
 - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
 - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
 - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 40°;
 - faible débord de toiture.
- 4 Les architectures d'expression contemporaine, ne sont pas soumises aux règles énoncées à l'alinéa 3 ci-dessus.
- 5 Les mouvements de terre seront autorisés à titre exceptionnel. Ils ne devront pas apporter de nuisances aux constructions voisines par leur hauteur et devront rester mesurés. Ils seront soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Dans le cas de réalisation de clôture, seront respectées les dispositions du paragraphe B-5 ci-dessous.
- 6 Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Clôtures :

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

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

- Un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- Un dispositif à claire-voie.
- Une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage noyé dans la végétation.
- Un talus planté d'espèces arbustives locales.
- Tout autre mode de clôtures pourra être présenté. Il sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et seront constituées préférentiellement soit par :

- Un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- Une haie constituée de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage discret.
- Un talus planté d'espèces locales.
- Tout autre mode de clôtures pourra être présenté. Il sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal.

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

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

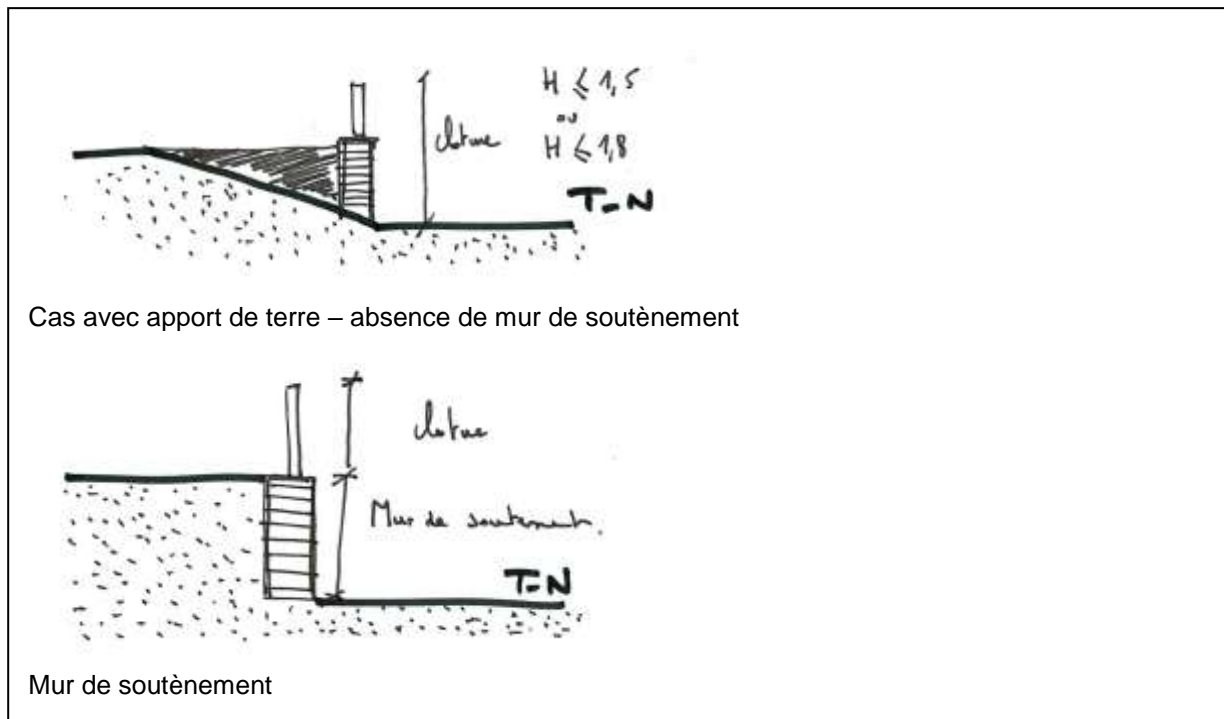
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
- Les plaques de béton brute préfabriquées, y compris à claire-voie.
- Les grillages sans végétation.
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc...).

5 - Cas des murs de soutènement

Un mur de soutènement est une paroi verticale construite sur un terrain en pente. Il est destiné à retenir les terrains naturels lorsque les deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture.

Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui elle sera soumise au régime des clôtures.

Un mur de soutènement est considéré par rapport au terrain naturel et qu'en aucun cas, il ne pourra être considéré comme tel s'il y a apport de remblais.



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

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

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

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

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides.

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

Pour la construction neuve :

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

Ces prescriptions ne sont pas antinomiques avec les architectures contemporaines.

Pour les bâtiments annexes

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

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

ARTICLE UH.11 : Stationnement**En matière de stationnement pour les automobiles**

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat.

En matière de stationnement pour les vélos (arrêté du 20 février 2012)

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

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

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

ARTICLE UH 12 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, des plantations

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

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

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US

La zone **US** est destinée à l'accueil de services (éducatifs, hospitaliers, de santé, de traitement des eaux usées, déchetteries, cimetières...)

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

La zone US comprend un sous-secteur :

- **le sous-secteur USa** : qui correspond à un type d'occupation dédiés uniquement à l'assainissement des eaux usées.

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération conformément aux dispositions de l'article R.421-12 Code de l'Urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.420-1 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L.421-3, R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme, ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.151- 21 et L.151- 23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE US.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur US

- Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

En secteur USa

- Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE US.2 : Occupations et utilisations du sol admises

En secteur US

Les constructions dédiées à l'accueil de services (éducatifs, hospitaliers, de santé, de traitement des eaux usées, déchetteries, cimetières, espaces de loisirs...).

En secteur USa

Les équipements, constructions et aménagements liés à l'assainissement non collectif ou semi collectif.

ARTICLE US.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour en particulier dès lors que cette voie en impasse dispose d'une longueur supérieure à 50m, le gabarit de l'aire de retournement correspondra à la réglementation en vigueur.

2. Accès

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

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

En agglomération, le long des routes départementales, les accès sont délivrés après accord de la collectivité et accord du conseil général.

ARTICLE US.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

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

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Eaux pluviales

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

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

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

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

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4. Raccordements aux réseaux

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible sur le domaine public, et leur enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

ARTICLE US.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement, soit en retrait. Dans le cas de retrait, les constructions devront respecter un recul minimal de 1 m minimum.

ARTICLE US.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera à 1 m minimum des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements existants.

ARTICLE US.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE US.8 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE US.9 : Hauteur maximale des constructions

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

	toitures 2 pentes (40° minimum) égout de toit		toitures terrasses et autres toitures faîtage
US et USA	5,0 m	7,00 m	6,50 m

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

ARTICLE US.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE US.11 : Stationnement

En matière de stationnement pour les automobiles

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat.

En matière de stationnement pour les vélos (arrêté du 20 février 2012)

Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

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

ARTICLE US 12 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

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

- **La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme**, est opérationnelle immédiatement. Elle comprend deux secteurs :

- La zone 1AUh, à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat, moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu ; elle comprend :
- Un sous-secteur 1AUhd : secteur de densité moyenne, d'organisation en ordre discontinu.
- la zone 1AUL, à vocation de sport et de loisirs.

Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le règlement ou les orientations d'Aménagement.

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération conformément aux dispositions de l'article R.421-12 Code de l'Urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.420-1 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L.421-3, R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme, ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.151- 21 et L.151- 23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A- Dans les secteurs 1AUh sont interdites les occupations et utilisations du sol interdites à l'article UH1.

B- Dans le secteur 1AUL sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation de sport et de loisirs de la zone, en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les constructions à usage d'habitat, excepté celles liées aux besoins de la zone.
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois par an, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Le stationnement isolé des caravanes, mobil-home sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée à l'exception des dispositions inscrites à l'article 2.
- Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises

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

- La construction ou l'extension d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général.
- Les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur.
- Les extensions et annexes, à une distance maximale de 30 mètres, en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

B – Dispositions applicables à la zone 1AU :

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

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

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

- par les articles AU 3 à AU 12 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'aménagement et de Programmation.

-

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

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

D- Dans le secteur 1AUL à vocation de sport et de loisirs sont admis sous les réserves précitées :

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités culturelles, sportives et de loisirs.
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouvert au public.
- Les aires de stationnement ouvert au public,.
- Les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs.

E – Dispositions applicables à la zone 2AU :

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

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

ARTICLE AU 3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour en particulier dès lors que cette voie en impasse dispose d'une longueur supérieure à 50m, le gabarit de l'aire de retournement correspondra à la réglementation en vigueur.

2. Accès

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

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

En agglomération, le long des routes départementales, les accès sont délivrés après accord de la collectivité et accord du conseil général.

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

En outre, dans les secteurs 1AUh, les accès devront respecter le principe mentionné au document Orientations d'Aménagement et de Programmation et au plan de zonage.

ARTICLE AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

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

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Eaux pluviales

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

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

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

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

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE AU 5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**Zone AUhd**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

- en secteur 1AUhd suivant les règles de l'article UHd6.

Zone AUL

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En secteur 1AUhd, les constructions s'implanteront conformément aux dispositions de l'article UHd6

2. En secteur 1AUL, les constructions devront s'implanter :

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Un recul différent pourra être autorisé pour les constructions implantées différemment de la règle ci-dessus.

Les constructions et installations devront respecter un recul de 5 mètres par rapport au pied de talus recensés au titre de la loi Paysage, afin de préserver le système racinaire des arbres.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Zone AUhd**

Dans les secteurs 1AUhd sont applicables les dispositions de **article 7** de la zone UHd.

Zone AUL

Sans objet.

ARTICLE AU 8 : Emprise au sol des constructions**Zone AUhd**

Dans les secteurs 1AUhd sont applicables les dispositions de **article 8** de la zone UHd.

Zone AUL

Sans objet.

ARTICLE AU.9 : Hauteur maximale des constructions**Zone AUhd**

Dans les secteurs 1AUhd sont applicables les dispositions de **article 9** de la zone UHd.

Zone AUL

	toitures 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	égout de toit	faîtage	
	AUL	9,50 m	

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

ARTICLE AU.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Zone AUhd**

Dans les secteurs **1AUhd** sont applicables les dispositions de **article 10** de la zone **Uhd**.

Zone AUL

Dans les secteurs **1AUL** sont applicables les dispositions de **article 10** de la zone **UL**.

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

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

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

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

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

Clôtures

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

Elles respecteront les dispositions des zones U.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE AU.11 : StationnementZone 1AUhd

Les dispositions applicables sont celles de la zone UHd.

Zone 1AULEn matière de stationnement pour les automobiles

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

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat.

En matière de stationnement pour les vélos (arrêté du 20 février 2012)

Pour les bâtiments à usage principal de sports, loisirs, culturels, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

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

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

ARTICLE AU 12 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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

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

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

Les constructions et installations devront respecter un recul de 5 mètres par rapport au pied de talus recensés au titre de la loi Paysage, afin de préserver le système racinaire des arbres.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est constituée par les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Commune située au sein des espaces agricoles majeurs au sens des dispositions du SCoT du Pays de Brest, un indice 2016 complète le zonage agricole. Il indique l'année de départ de la garantie de la pérennité à 20 ans de l'activité agricole.

Un secteur A2016zh est inscrit suite à l'étude « zones humides ». Il identifie les zones humides en zone agricole.

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération conformément aux dispositions de l'article R.421-12 Code de l'Urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.420-1 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L.421-3, R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme, ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.151- 21 et L.151- 23 du Code de l'Urbanisme.

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdit en zone A2016

- Les constructions de toute nature à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article A.2.
- Les changements de destination de bâtiment existant dans le but de créer un nouveau logement à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article A.2.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux soumis à déclaration préalable, permis de construire et permis d'aménager.
- le stationnement de caravanes de plus de trois mois par an, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Le stationnement isolé des caravanes, mobil-home sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée.
- L'implantation de commerce(s).
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.

Sont interdit en zone A2016zh

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

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisés en zone A2016

Activité agricole

1- Les constructions et installations nécessaires et directement liées aux besoins de l'activité agricole ; il s'agit :

- des constructions destinées au logement de l'exploitant, strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Le changement de destination pour permettre le logement de l'exploitant.
- Des extensions des constructions destinées au logement de l'exploitant sans création de logement supplémentaire. La surface totale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher après extension. Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes.

La surface totale cumulée des nouvelles constructions, pour créer ou étendre des annexes, ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol à distance maximale de 20 m de l'habitation.

Cette annexe ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- La restauration, rénovation des constructions.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisations de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime.
- Des constructions à usage d'activités équestres.
- La rénovation et le changement de destinations de bâtiments existants à destination de l'hébergement touristique (gîte par exemple...) et des activités complémentaires de l'activité agricole.
- Les campings à la ferme dans le cadre la diversification de l'activité économique agricole.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- Les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration préalable, permis de construire et permis d'aménager.
- Les installations de production d'énergie renouvelable.
- Les installations de traitement des eaux usées.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

Tiers à l'activité agricole

- La restauration, rénovation, d'une construction à usage d'habitation (existante ou ayant existée) sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
- La restauration, rénovation des constructions.
- le changement de destination, sans création de logement, de bâtiments désignés dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Extension

L'extension des constructions à usage d'habitation se fera sans création de logement supplémentaire. La surface totale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher après extension à l'exception des bâtiments identifiés au document graphique comme bâtiments à caractère patrimonial. (Manoir de Trouzilit, Milin Nevez)

Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Annexe

La surface totale cumulée des nouvelles constructions, pour créer ou étendre des annexes, ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol à distance maximale de 20 m de l'habitation Cette annexe ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La réaffectation de bâtiments désaffectés à d'autres activités économiques compatibles avec l'environnement existant hors installation classée, si ces activités ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers.

Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis en zone A2016zh sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysager qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observation de la faune.

Article A.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour en particulier dès lors que cette voie en impasse dispose d'une longueur supérieure à 50m, le gabarit de l'aire de retournement correspondra à la réglementation en vigueur.

2. Accès

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

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

En agglomération, le long des routes départementales, les accès sont délivrés après accord de la collectivité et accord du conseil général.

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

ARTICLE A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

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

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Eaux pluviales

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

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

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

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

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4°- Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, destinés à desservir une ou des constructions ou une ou des installations non autorisées et incompatibles avec la vocation de la zone.

Article A.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- 15 mètres de l'axe de la RD3,
- 25 mètres de l'axe de la RD28 et RD59.

Par ailleurs, un recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental est imposé.

Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des voies ou places publiques est de 5 mètres, excepté pour les extensions des constructions existantes.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Pour les abris de jardin réalisés en annexes, il n'est pas fixé de règles d'implantation, en cas d'angles ou de haies existantes.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

Article A.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A.8 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A.9 : Hauteur maximale des constructions

Dans le cas de nouvelle construction à usage d'habitation (et/ou extension) et d'annexe

	toitures 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	égout de toit	faîtage	
A	5,00 m	9,00 m	7,00 m
Annexes	3,00 m	5,00 m	5,00 m

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

- Dans le cas d'extensions nouvelles de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées de manière à disposer d'une cohérence d'ensemble du bâtiment. Toutefois, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur maximale du corps principal faisant l'objet de l'extension.

- Dans le cas de la restauration, rénovation, changement de destination de bâti existant dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, la hauteur maximale de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, rénovation, ou du changement de destination.

- Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.

- Dans le cas de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, il n'est pas fixé de règles.

Article A.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
 - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
 - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
 - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 40° ;
 - faible débord de toiture.
4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées à l'alinéa 3 ci-dessus.
5. Les mouvements de terre seront autorisés à titre exceptionnel. Ils ne devront pas apporter de nuisances aux constructions voisines par leur hauteur et devront rester mesurés. Ils seront soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Dans le cas de réalisation de clôture, seront respectées les dispositions du paragraphe « clôtures » ci-dessous.
6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Clôtures :

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

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

- Un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- Un dispositif à claire-voie.
- Une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage noyé dans la végétation.
- Un talus planté d'espèces arbustives locales.
- Tout autre mode de clôtures pourra être présenté (ex : clôture pour animaux). Il sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et seront constituées préférentiellement soit par :

- Un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- Une haie constituée de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage discret.
- Un talus planté d'espèces locales.

Tout autre mode de clôtures pourra être présenté ((ex : clôture pour animaux).). Il sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal.

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

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

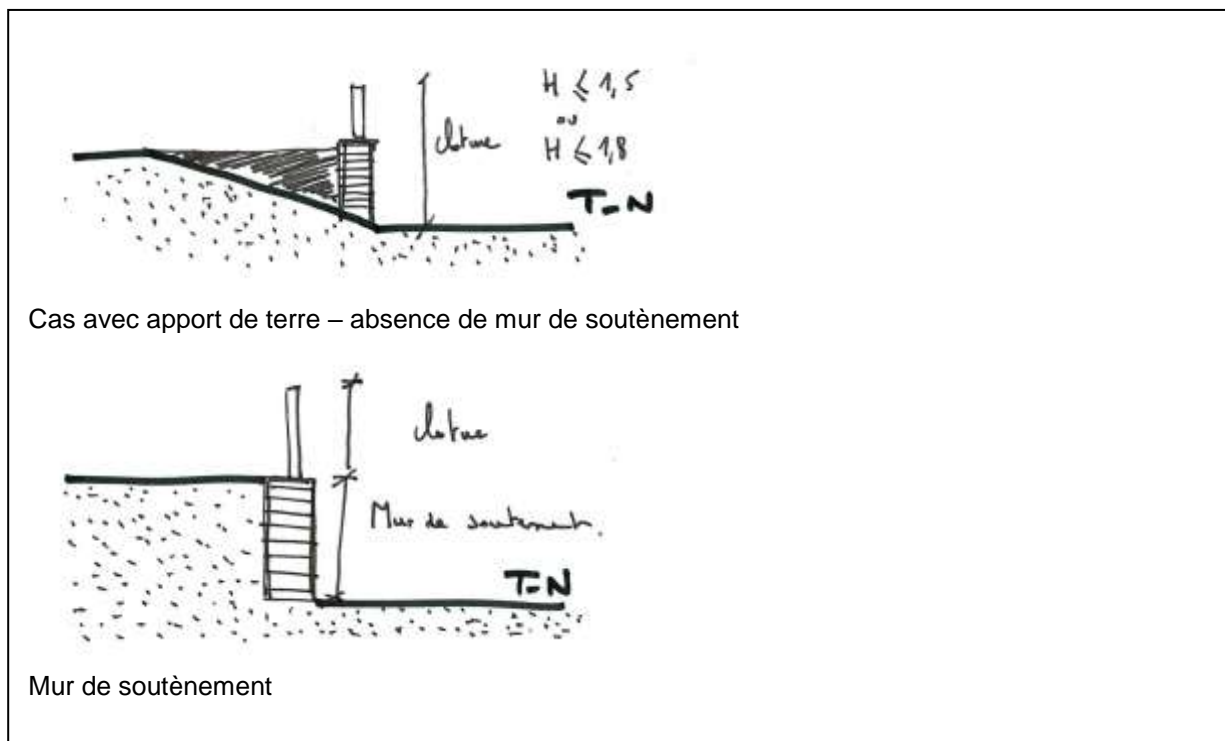
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton brute préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc...).

5 - Cas des murs de soutènement

Un mur de soutènement est une paroi verticale construite sur un terrain en pente. Il est destiné à retenir les terrains naturels lorsque les deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture.

Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui elle sera soumise au régime des clôtures.

Un mur de soutènement est considéré par rapport au terrain naturel et qu'en aucun cas, il ne pourra être considéré comme tel s'il y a apport de remblais.



Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Pour la rénovation, la modification et la surélévation de constructions anciennes :

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

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

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,

- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides.

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

Article A.11 : Stationnement

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

Article A.12 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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

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

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

Les constructions et installations devront respecter un recul de 5 mètres par rapport au pied de talus recensés au titre de la loi Paysage, afin de préserver le système racinaire des arbres.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

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

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- un secteur **N** qui rassemble les espaces naturels :
 - Un sous-secteur **NI** permettant l'accueil d'équipements légers et aménagements liés à l'activité touristique, sport ou loisirs.
 - Un sous-secteur **Ns** délimitant les espaces littoraux à préserver.
 - Un sous-secteur **NNL** délimitant les sites archéologiques de type 2 sur lequel sont implantés des équipements sportifs.
 - Un sous-secteur **Nzh**, repérant les zones humides.

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération conformément aux dispositions de l'article R.421-12 Code de l'Urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.420-1 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L.421-3, R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme, ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.151- 21 et L.151- 23 du Code de l'Urbanisme.

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**A- Sont interdits dans les secteurs N :**

- Les constructions et les changements de destination de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois par an, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Le stationnement isolé des caravanes, mobil-home sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée.
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.
- Les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration préalable, permis de construire et permis d'aménager.
- La construction d'éoliennes.

B - En secteur Ns sont interdits toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.**C - Sont interdites en zone Nzh, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

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

D – Sont interdites en zones NI, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - D.**E - Sont interdites en zones NNL, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 - E.**

- Sont en outre interdites dans l'ensemble de la zone N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article N.2.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol admises

A - Sont admis en zone N

- Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

En secteur Ns, les aménagements légers devront respectés les dispositions ci-dessous :

En secteur **Ns**, sont admis les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- 5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie.

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.

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

- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 1- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- 2- les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration préalable, permis de construire et permis d'aménager.
- 3- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.
- 4- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisations de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime.

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

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

Seront admis sous réserves précitées dans la zone N :

- La restauration, rénovation d'une construction à usage d'habitation (existante ou ayant existée) sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La restauration, rénovation des constructions.

Extension

L'extension des constructions à usage d'habitation se fera sans création de logement supplémentaire. La surface totale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher après extension à l'exception des bâtiments identifiés au document graphique comme bâtiments à caractère patrimonial. (Milin Nevez).
Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Annexe

La surface totale cumulée des nouvelles constructions, pour créer ou étendre des annexes, ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol à distance maximale de 20 m de l'habitation. Cette annexe ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- La réaffectation de bâtiments désaffectés à d'autres activités économiques compatibles avec l'environnement existant hors installation classée, si ces activités ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers.

-

D –En zones NI, sont autorisées les installations et équipements légers liés à l'activité touristique : piscine couverte ou non, camping à la ferme, sanitaire, accueil...

E –En zones>NNL, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas.
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
3. Les constructions à caractère temporaire à usage d'annexes de faible importance, nécessaire aux travaux de fouilles, sous réserve qu'elles puissent être démontées.
4. Les aires naturelles de stationnements de véhicules, liées à la fréquentation du site.
5. Les constructions, installations, aménagements limitée à usage de loisirs pour permettre l'évolution des équipements en place sous réserve de prendre en compte la présence de site archéologique.

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

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

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

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

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

Article N.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour en particulier dès lors que cette voie en impasse dispose d'une longueur supérieure à 50m, le gabarit de l'aire de retournement correspondra à la réglementation en vigueur.

2. Accès

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

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

En agglomération, le long des routes départementales, les accès sont délivrés après accord de la collectivité et accord du conseil général.

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

ARTICLE N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

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

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

2. Eaux pluviales

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

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

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

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

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental, doit être limité en quantité.

3. Eaux usées

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en

fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4°- Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, destinés à desservir une ou des constructions ou une ou des installations non autorisées et incompatibles avec la vocation de la zone.

Article N.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- 15 mètres de l'axe de la RD3,
- 25 mètres de l'axe de la RD28 et RD59.

Par ailleurs, un recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental est imposé.

Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des voies ou places publiques est de 5 mètres, excepté pour les extensions des constructions existantes.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Pour les abris de jardin, il n'est pas fixé de règles d'implantation, en cas d'angles ou de haies existantes.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques et de caractère exceptionnel. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

Article N.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N.8 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N.9 : Hauteur maximale des constructions

Les extensions des constructions existantes devront respecter la hauteur des bâtiments d'origine. Dans le cas de nouvelle construction (annexes) et/ou d'extension aux constructions existantes.

	toiture 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	égout de toit	faîtage	
N	5,00 m	9,00 m	7,00 m
Annexes	3 m	5 m	5,00 m

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

- Dans le cas d'extensions nouvelles de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées de manière à disposer d'une cohérence d'ensemble du bâtiment. Toutefois, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur maximale du corps principal faisant l'objet de l'extension.
- Dans le cas de la restauration, rénovation, changement de destination de bâti existant dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, la hauteur maximale de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, rénovation, ou du changement de destination.

Article N.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

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

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
 - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
 - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
 - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 40° ;
 - faible débord de toiture.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées à l'alinéa 3 ci-dessus.
5. Les mouvements de terre seront autorisés à titre exceptionnel. Ils ne devront pas apporter de nuisances aux constructions voisines par leur hauteur et devront rester mesurés. Ils seront soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Dans le cas de réalisation de clôture, seront respectées les dispositions du paragraphe « clôture » ci-dessous.
6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Clôtures :

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

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

- Un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- Un dispositif à claire-voie.
- Une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage noyé dans la végétation.
- Un talus planté d'espèces arbustives locales.
- Tout autre mode de clôtures pourra être présenté (ex : clôture pour animaux). Il sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et seront constituées préférentiellement soit par :

- Un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- Une haie constituée de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage discret.
- Un talus planté d'espèces locales.

Tout autre mode de clôtures pourra être présenté ((ex : clôture pour animaux).). Il sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal.

2- Les talus, boisés ou non, seront conservés, en clôture sur voie et séparative.

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

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton brute préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro-ciment, etc...).

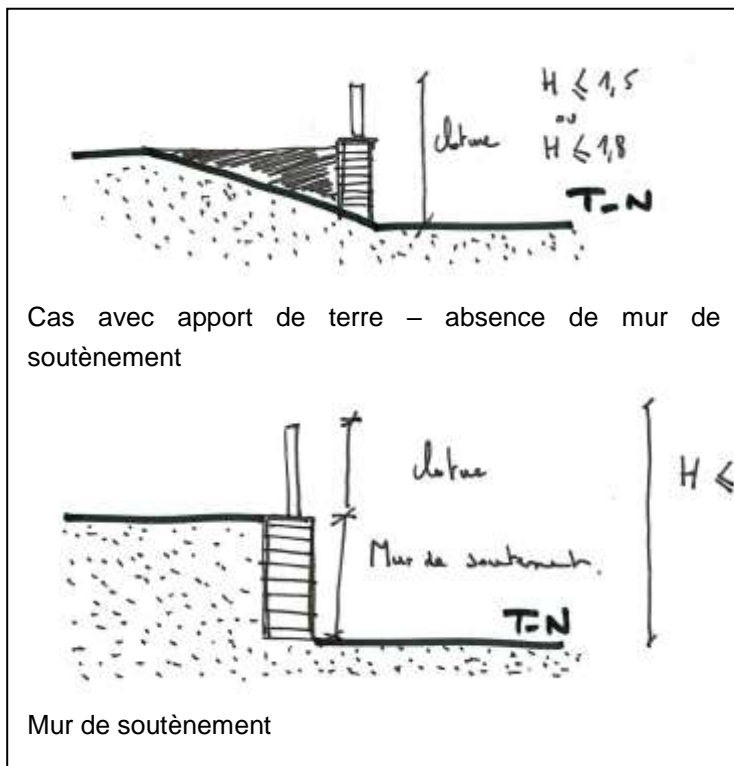
4- Les talus, boisés ou non, seront conservés, en clôture sur voie et séparative.

5 - Cas des murs de soutènement

Un mur de soutènement est une paroi verticale construite sur un terrain en pente. Il est destiné à retenir les terrains naturels lorsque les deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture.

Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui elle sera soumise au régime des clôtures

Un mur de soutènement est considéré par rapport au terrain naturel et qu'en aucun cas, il ne pourra être considéré comme tel s'il y a apport de remblais.



C- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

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

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

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides.

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

Pour les bâtiments annexes

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

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

Article N.11 : Stationnement

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

Article N.12 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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

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

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et les abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Les constructions et installations devront respecter un recul de 5 mètres par rapport au pied de talus recensés au titre de la loi Paysage, afin de préserver le système racinaire des arbres.

ANNEXES :

ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

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

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

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

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

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

