

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Règlement

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh	18
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui.....	26
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	32
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	33
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	44
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	45
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	52
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	53
ANNEXES :	64

REGLEMENT DES ZONES

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

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 : conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

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

Article 12 : obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à 20 m²,

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

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

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

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

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

- les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32 du code de l'urbanisme, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à 35 m²,
- les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12 mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à 2 m² ,
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts,

- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 et 4 mètres, et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m² sur une même unité foncière.

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

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

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

- les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

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

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

15. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

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

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

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

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

PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLES DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLES QUE CELLES DU CODE DE L'URBANISME

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

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

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

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

PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES PRESCRIPTIONS

Se superposent aux règles propres du présent règlement, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol,
- les dispositions applicables aux lotissements (articles L.442-1 à 14 du code de l'urbanisme),
- les dispositions applicables aux terrains de camping et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique (articles L.443-1 à 4 du code de l'urbanisme),
- les dispositions applicables aux terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (article L.444-1 du code de l'urbanisme),
- les dispositions propres aux permis de démolir (articles L.451-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres (articles R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- les installations classées au titre du code de l'environnement,
- les dispositions de la réglementation sanitaire,
- les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère,
- les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements qui ne sont pas devenues caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 et suivants du code de l'urbanisme).

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

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

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

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

Sur la commune de Kergloff, 2 secteurs sont définies :

- **Un secteur Uh, à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat**, comprenant deux sous-secteurs :
 - Un sous-secteur Uha : secteur dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu, correspondant au centre-bourg,
 - Un sous-secteur Uhb : secteur de densité moyenne, d'organisation en ordre continu ou discontinu,
- **Un secteur Ui à vocation industrielle, artisanale et de services**, qui correspond à la zone d'activités de Loch al Lann.

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

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

La zone **AU** est divisée en zones **1AU et 2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation.

- **La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme**, est opérationnelle immédiatement. Elle comprend deux zones :
 - la zone 1AUh à vocation d'habitat moyennement dense, comprenant deux secteurs :
 - 1AUhb, moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu ;
 - 1AUhc, peu dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu ;

- la zone 1AUL à vocation de sport et de loisirs.
- **La zone 2AU d'urbanisation à long terme.** L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification du PLU.

Elle comprend un secteur 2AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

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.

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

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

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

Sur la commune de Kergloff, elles comprennent quatre secteurs :

- un secteur Nc dans la vallée de l'Aulne, qui constitue un espace naturel qu'il convient de préserver pour la protection des prises d'eau potable, au lieu dit de Moulin Neuf sur la commune de Landeleau (périmètre de protection rapproché).

- un secteur Nha, qui couvre les hameaux mixtes (agricoles et résidentiels) et permet sous certaines conditions l'adaptation, la réfection, les extensions mesurées, sans changement de destination des constructions déjà existantes.

- un secteur Nh, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'évolution, sans changement de destination, des constructions non agricoles déjà existantes.

- un secteur Nr, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'évolution et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes.

- un secteur NL, présent dans la zone naturelle de la vallée de l'Hyères, qui permet sous certaines conditions l'installation de constructions et d'équipements de jeux, de sports et de loisirs.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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

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

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

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

Article R111-4 du code de l'urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

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

- lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.222-20, R.412-2 à R.412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

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

ZONES HUMIDES

Les zones humides sont protégées par la loi sur l'Eau du 30 décembre 2006, article L211-1 du code de l'environnement :

« I. - Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer :

1° La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »

Seront interdites, toute construction, installation et tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Seront autorisés :

- Les installations et ouvrages d'intérêt général, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ADAPTATIONS MINEURES

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

DEFINITIONS

Acrotère

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

Annexe

Construction accolée à la construction principale.

Coefficient d'Occupation des Sols

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

Dépendance

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

Egout du toit

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

Emprise au sol

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

Faîte

Sommet d'une construction hors cheminée.

Hauteur des constructions

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

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

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

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

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

SHOB

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

SHON

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

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

travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

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

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 des centres anciens de Kergloff, localisés autour de la mairie (Croix d'en Haut) et autour de l'Eglise.
- **le sous-secteur Uhb** qui correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu. Il couvre les formes urbaines périphériques du centre bourg mais également des hameaux dispersés dans la campagne.

Rappels :

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

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

ARTICLE Uh.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- des constructions de dépendances à une distance maximale de 30 mètres, en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère. Des toitures à deux pentes sont préconisées.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

3- Les voies, d'une longueur supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

ARTICLE Uh.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

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

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

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

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

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

3° - Assainissement

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

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

4° - 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

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

ARTICLE Uh.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

En secteur Uha, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

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

En cas d'implantation en retrait de la voie, la continuité avec le bâti existant sera assuré par une clôture constituée de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur minimum de 0,70 mètres.

En secteur Uhb, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :

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

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

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

En secteur Uha, les constructions, doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives à condition que soit assurée la continuité du bâti par une clôture en bordure de voie.

En secteur Uhb, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les abris de jardin réalisés en dépendances, pourront être implantés entre 0 et 3 mètres, en cas d'angles ou de haies existantes.

ARTICLE Uh.8 : 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.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE Uh.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale doit respecter :

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faîte
Uha	6 mètres	11 mètres
Uhb	6 mètres	9 mètres

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

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte 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.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Généralités

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
- 6- Le bardage en ardoises ou matériaux similaires inadaptés à l'architecture sont interdits. Une solution technique adéquate devra être recherchée.

B- Clôtures :

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

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

- un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur minimale de 0,70 mètres, 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 discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur.

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

- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,

- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R332-17 à R332-23 du code de l'urbanisme.

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

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.
- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh.14 : Coefficient d'occupation des sols

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone regroupant les activités, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle correspond à la zone de Loch al Lann, située le long des routes départementales RD 764 et RD 148.

Il s'agit d'une zone d'activités, artisanales, commerciales ou tertiaire. L'aptitude des sols à l'assainissement individuel ne permet pas l'implantation d'activités ayant des rejets d'eaux usées trop importants.

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

Article Ui 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2,
- les constructions de bâtiments à usage agricole,
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

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

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou a posteriori et dans le volume du bâtiment affecté à l'activité. En cas d'impossibilité technique, le bâtiment d'habitation devra être implanté à proximité du bâtiment d'activité.
- Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.
- 2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
- 3- Les voies, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 5- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article Ui 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

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

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

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

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

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

3°- Assainissement

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

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

4° - Raccordements aux réseaux

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

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Article Ui 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

A - Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 764, classée voie à grande circulation, est de :

- 75 mètres pour des constructions ou installations, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ;
- 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme).

B - Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 148, classée voie à grande circulation, est de 25 mètres minimum, la zone présentant un caractère urbanisé sur cet axe.

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

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

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 ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

Article Ui 8 : 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 pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article Ui 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est de 60%, y compris les dépendances.

Article Ui 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder : **12 mètres au faite**.

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

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

1. Aspect des constructions

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

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

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

Un soin particulier sera apporté à l'adaptation au sol des bâtiments.

2. Dispositions concernant les clôtures :

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

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

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillages à mailles rigides. Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale.

Article Ui 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

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

- **La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme**, est opérationnelle immédiatement. Elle comprend deux secteurs :
 - la zone 1AUh, à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant des secteurs :
 - 1AUhb, moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu ;
 - 1AUhc, peu dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu ;
 - la zone 1AUL, à vocation de sport et de loisirs.

- **La zone 2AU d'urbanisation à long terme**. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification du PLU. Elle comprend un secteur 2AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le conseil municipal.

L'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. La réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

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

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.

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

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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, exceptées celles liées aux besoins de la zone,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

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

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

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

B – Dispositions applicables à la zone 1AU :

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

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

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

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

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

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

E- 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 sportives et de loisirs,
- les parcs d'attraction et les aires de jeux,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 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.

F – 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.

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

3- Les voies, d'une longueur maximale de 50 mètres, se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

6- En outre, dans les secteurs 1AUh, les accès et les principes de voie devront respecter le principe mentionné au document Orientations d'aménagement et au plan de zonage.

ARTICLE AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où le pétitionnaire démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

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

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

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

3°- Eaux usées

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

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

4°- Déchets

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

5°- Raccordements aux réseaux

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

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

6°- Eclairage public

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

ARTICLE AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions devront respecter les reculs figurés au plan de zonage.

En secteur 1AUhb, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :

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

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

En secteur 1AUhc, les constructions doivent être édifiées :

- en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

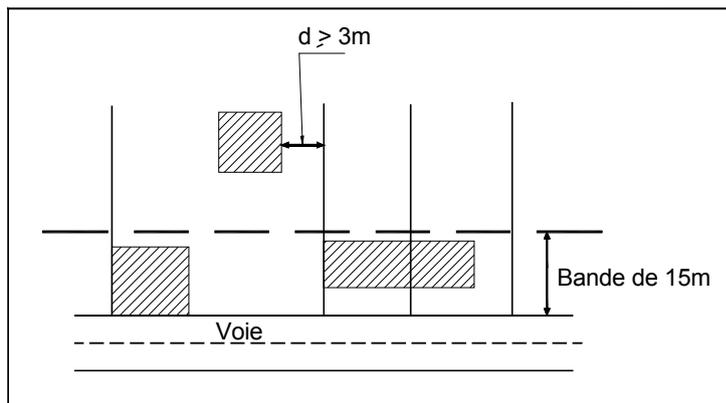
Une implantation entre 0 et 5 mètres sera autorisée dans le cas de programmes d'aménagement d'ensemble justifiant d'un parti architectural et d'une qualité de traitement du bâti sur la rue.

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

Les constructions pourront s'implanter, dans une bande de 15 mètres prise à partir de la voie :

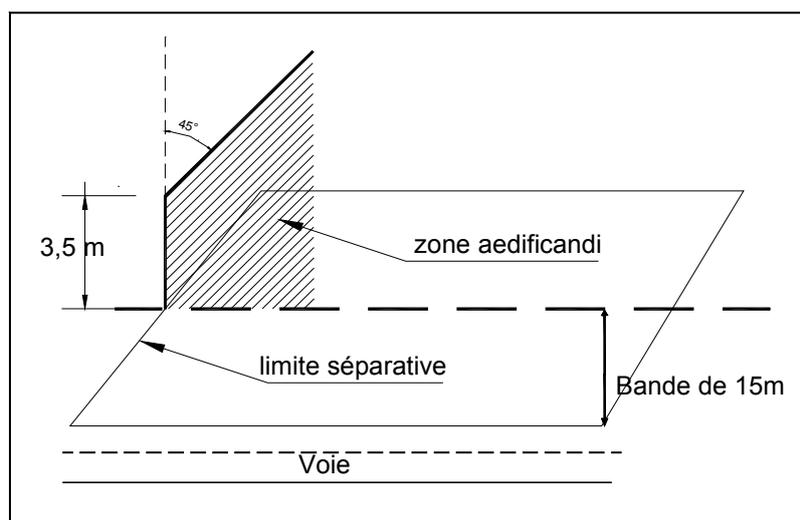
- sur les 2 limites séparatives latérales pour les projets d'habitat groupé,
- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

A moins que 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 ou supérieure à trois mètres.



Au-delà de la bande de 15 mètres :

- l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45° ;
- l'implantation en limite séparative est autorisée dans le cas de programmes d'aménagement d'ensemble d'habitat groupé ou mitoyen permettant de profiter notamment d'un meilleur ensoleillement.



Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les abris de jardin réalisés en dépendances, pourront être implantés entre 0 et 3 mètres, en cas d'angles ou de haies existantes.

ARTICLE AU 8 : 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 AU 9 : Emprise au sol des constructions

	Emprise maximale
1AUhb	50%
1AUhc	30%

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

A- En zone 1AUh :

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

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faîte
1AUhb – 1AUhc	6 mètres	9 mètres

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

Lorsque la construction est implantée sur un terrain en pente, le niveau du sol considéré est la moyenne des niveaux de sol d'implantation du bâti.

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

B- En zone 1AUL :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur particulière.

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

A- Généralités

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

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.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions devront s'insérer dans la pente et éviter les déblais-remblais trop importants ; ces déblais devront être réutilisés au maximum sur place (constitution de talus, etc...)
- 6- Les constructions annexes, telles que abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

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

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

- un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur minimale de 0,70 mètres, 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 discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur.

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

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

- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

Au moins 50% des aires de stationnement sur les espaces publics devront également être conçues en matériaux perméables (ex : dalles alvéolées enherbées, pavés non jointoyés, stabilisé...).

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

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

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

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

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

Imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle, en cohérence avec le coefficient d'emprise au sol et les espaces verts obligatoires.

Sont incluses dans les surfaces dites imperméabilisées toutes celles qui interdisent l'infiltration dans le sol ou engendrent un écoulement des eaux pluviales plus rapide que dans la situation des lieux avant urbanisation.

Ainsi, les constructions et revêtements bétons, sables-ciments, bitumineux, bâches, comptent pour 100% d'imperméabilisation, et les revêtements par empierrement, stabilisé, sable simple, comptent pour 50% d'imperméabilisation.

Il est fortement recommandé de traiter le maximum de la surface non construite, telles que les zones de recul et de stationnement, par un revêtement perméable, afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Pour les implantations d'activités présentant des risques de pollution par stockage de matières ou de matériaux, ou fréquentation de poids lourds transportant de telles substances, l'imperméabilisation sera néanmoins étudiée de façon à se conformer au paragraphe précédent concernant les eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

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

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

Rappels :

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

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

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature et les changements de destination de bâtiments 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.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une activité autorisée dans la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R111-37 du code de l'urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments existants régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments existants, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Tout aménagement non lié à l'activité agricole et susceptible de perturber le fonctionnement et le développement de cette activité.

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

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

- des constructions à usage de logement de fonction, strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, destinées au chef d'exploitation à titre principal. Elles devront être édifiées soit sur le siège de l'exploitation, en continuité de celui-ci, soit à proximité ou dans le cadre d'une urbanisation existante (Nh, Nha, Nr) ou d'une zone constructible (U, AU), et situées à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole ;
- des extensions des constructions à usage de logement de fonction ;
- des constructions d'annexes ou de dépendances, liées au logement de fonction ; elle seront d'une superficie maximale de 30 m² au sol et 5 m au faite sur propriété bâtie, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci (distance maximale de 30 mètres), en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère ;
- les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère ;
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation) ;
- 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 installations d'éoliennes.

2- Peut également être autorisé :

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

La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

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

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et

ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

3- 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.

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

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1° - Alimentation en eau potable

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

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

2° - Eaux pluviales

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

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

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

3° - Eaux usées

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

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

4°- Raccordements aux réseaux

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

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

Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

A- Les constructions doivent respecter les règles de recul fixées au plan de zonage.

B- Recul des constructions par rapport à l'axe des voies départementales :

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 764, classée voie à grande circulation, est de :

- **75 mètres** pour des constructions ou installations, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ;
- **25 mètres** pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme).

Le recul minimal des constructions, hors agglomération, par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{ème} catégorie (RD48, RD 236) est de **15 mètres**, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

C- Recul des constructions par rapport à l'axe des voies communales :

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques est de **5 mètres**, excepté pour les extensions des constructions existantes.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

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

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

Les abris de jardin réalisés en dépendances, pourront être implantés entre 0 et 3 mètres, en cas d'angles ou de haies existantes.

Article A.8 : 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 A.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les habitations :

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faîte
A	6 mètres	9 mètres

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

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

A- Généralités

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 4- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 5- Le bardage en ardoises ou matériaux similaires inadaptés à l'architecture sont interdits. Une solution technique adéquate devra être recherchée.
- 6- Les toitures à deux pentes seront privilégiées pour les constructions agricoles.
- 7- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

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

1 – Seront privilégiées les clôtures végétales constituées soit par :

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

2 –Sinon, les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,5 mètres et constituées par :

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

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

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

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

- au titre du permis de démolir pour les éléments bâtis,
- au titre des installations et travaux divers pour les éléments naturels.

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible. Il s'agit notamment des vallées de l'Aulne et de l'Hyères, des vallons accompagnant les ruisseaux, des bois de Keryvon et bois le Duc.

La zone N comprend quatre secteurs :

- un secteur Nc dans la vallée de l'Aulne, qui constitue un espace naturel qu'il convient de préserver pour la protection de la prise d'eau potable, au lieu dit de Moulin Neuf sur la commune de Landeleau (périmètre de protection rapproché).

- un secteur Nha, qui couvre les hameaux mixtes (agricoles et résidentiels) et permet sous certaines conditions l'adaptation, la réfection, les extensions mesurées, sans changement de destination des constructions déjà existantes.

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

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

- un secteur NL, présent dans la zone naturelle de la vallée de l'Hyères, qui permet sous certaines conditions l'installation de constructions et d'équipements de jeux, de sports et de loisirs.

Rappels :

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

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

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

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

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A- Sont interdits dans les secteurs N, Nh, Nha et Nr :

- les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme,
- le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière,
- la construction d'éoliennes.

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

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

C- Sont interdits dans le secteur NL, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de zone naturelle de sport et de loisirs :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N.2,

- le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme,
- 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 ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.

D- Sont interdits dans les zones humides :

Toute construction, installation et tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- boisements, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N.2.

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

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

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

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

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,

- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

B-1. Seront admis sous réserves précitées dans la zone N :

- La restauration des habitations existantes.
- L'extension mesurée d'une habitation existante par construction neuve. L'emprise au sol créée sera limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant ou à 30 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension d'une habitation existante par changement de destination d'une annexe accolée à l'habitation principale. Cette extension n'est pas soumise à une condition de surface.
- Les changements de destination avec restauration et extension mesurée telle que définie ci-dessus, des constructions existantes.
- Les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² d'emprise au sol. Les toitures à deux pentes sont préconisées.
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, de type « hangar », en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.
- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité non agricole (ex : artisan) existant. L'emprise au sol créée sera limitée à 30% de l'emprise au sol ou 45 m² d'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

B-2. Seront admis sous réserves précitées dans le secteur Nha, sous réserve de respecter le principe de réciprocité (article L111-3 du code rural) :

- La restauration et l'extension mesurée des constructions à vocation agricole.
- La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale ou patrimoniale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- L'extension mesurée d'une habitation existante par construction neuve. L'emprise au sol créée sera limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant ou à 30 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension d'une habitation existante par changement de destination d'une annexe accolée à l'habitation principale. Cette extension n'est pas soumise à une condition de surface.

- Les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB. La construction devra se faire à proximité de la construction principale et à une distance maximale de 30 mètres. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m². Les toitures à deux pentes sont préconisées.

B-3. Seront admis sous réserves précitées dans le secteur Nh, et sous réserve de ne pas créer plus d'un logement par unité foncière :

- La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale ou patrimoniale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- L'extension mesurée d'une habitation existante par construction neuve. L'emprise au sol créée sera limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant ou à 30 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension d'une habitation existante par changement de destination d'une annexe accolée à l'habitation principale. Cette extension n'est pas soumise à une condition de surface.
- Les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB. Les toitures à deux pentes sont préconisées.

B-4. Seront admis sous réserves précitées dans le secteur Nr :

- La restauration des habitations existantes.
- L'extension mesurée d'une habitation existante par construction neuve. L'emprise au sol créée sera limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant ou à 45 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension d'une habitation existante par changement de destination d'une annexe accolée à l'habitation principale. Cette extension n'est pas soumise à une condition de surface.
- Les changements de destination avec restauration et extension mesurée telle que définie ci-dessus, des constructions existantes.
- Les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² d'emprise au sol. Les toitures à deux pentes sont préconisées.
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, de type « hangar », en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.
- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité non agricole (ex : artisan) existant. L'emprise au sol créée sera limitée à 30% de l'emprise au sol ou 45 m² d'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

B-5. Seront admis sous réserves précitées dans le secteur NL :

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

B-6. Sont admis dans les zones humides, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages d'intérêt général, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**Article N.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.
- 2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
- 3- 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.
- 4- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1° - Alimentation en eau potable

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

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

2°- Eaux pluviales

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

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

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

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

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

3°- Eaux usées

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

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

4°- Raccordements aux réseaux

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

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

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

A- Les constructions doivent respecter les règles de recul fixées au plan de zonage.

B- Recul des constructions par rapport à l'axe des voies départementales :

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 764, classée voie à grande circulation, est de :

- **75 mètres** pour des constructions ou installations, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ;
- 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme).

Le recul minimal des constructions, hors agglomération, par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{ème} catégorie (RD48, RD 236) est de **15 mètres**, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

C- Recul des constructions par rapport à l'axe des voies communales :

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques est de **5 mètres**, excepté pour les extensions des constructions existantes.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Article N.7 : 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 ($L = H / 2 > 3$ m).

Les abris de jardin réalisés en dépendances, pourront être implantés entre 0 et 3 mètres, en cas d'angles ou de haies existantes.

Article N.8 : 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 de 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions devront respecter la hauteur de la construction originelle.

La hauteur maximale des dépendances doit respecter :

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faite
N, Nha, Nh, Nr	3 mètres	6 mètres

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

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

A- Généralités

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

En conséquence :

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

- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
- 6- Le bardage en ardoises ou matériaux similaires inadaptés à l'architecture sont interdits. Une solution technique adéquate devra être recherchée.

B- Clôtures :

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

Sinon :

1 – Seront privilégiées les clôtures végétales constituées soit par :

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

2 –Sinon, les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et constituées par :

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

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

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

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

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités

techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.14 : Coefficient d'occupation des sols

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

ANNEXES :

ANNEXE 1 :

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 5 logements
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> - • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt ② • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 500 m² - de 500 m² à 1000 m² - 1000 à 2000 m² de la surface de vente + de 2000 m² de surface de vente • Bureau – services • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors oeuvre brute - 30 % de la surface hors oeuvre brute - - - 1 place par 30 m² de surface de vente - 1 place par 15 m² de surface de vente - 10 places pour 100 m² de surface de vente - 8 places pour 100 m² de surface de vente - 60 % de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> - • Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré * • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * ② • Stade - Terrain de sports * ③ • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100 % de la surface hors oeuvre nette - 50 % de la surface hors oeuvre brute - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 50 % de la surface hors oeuvre nette

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

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

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

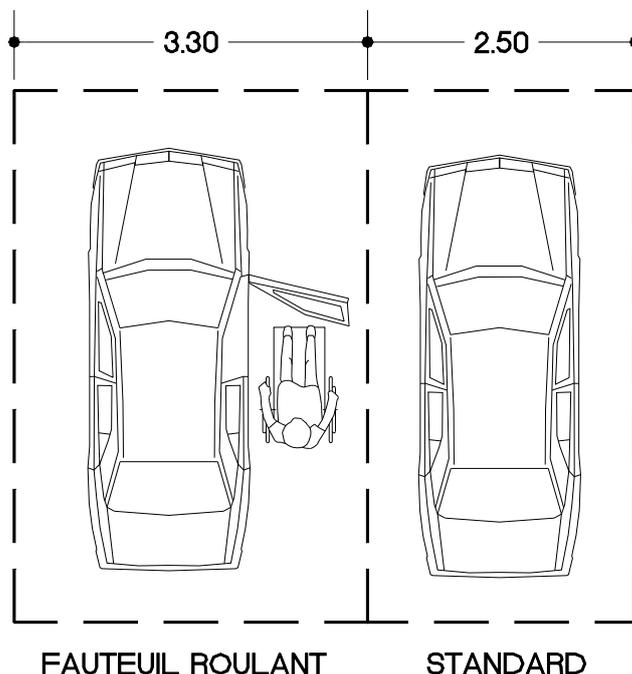
AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

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

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à coté 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.

