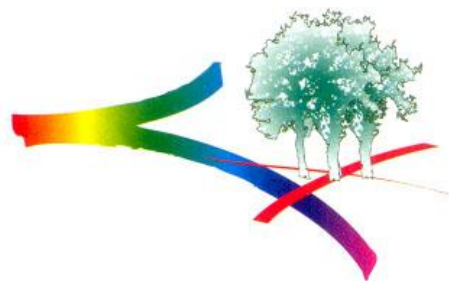


Commune de
LANDUDEC



Finistère

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°6

Règlement écrit

Sommaire

Introduction

Titre 1	Dispositions générales	p.3
Titre 2	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	Chapitre 1 Règlement applicable à la zone UH	p.7
	Chapitre 2 Règlement applicable à la zone Ui	p.22
	Chapitre 3 Règlement applicable aux zones UL et ULs	p.30
Titre 3	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	Chapitre 1 Règlement applicable à la zone 1AUH	p.38
	Chapitre 2 Règlement applicable à la zone 1AULs	p.52
	Chapitre 3 Règlement applicable à la zone 2 AU	p.60
Titre 4	Dispositions applicables aux zones agricoles A	p.62
Titre 5	Dispositions applicables aux zones naturelles N	p.71
annexe 1	Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables	p.81
annexe 2	Extrait du code de l'urbanisme	p.83
annexe 3	Liste des éléments de patrimoine ou du paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme	p.84
annexe 4	Archéologie, rappels réglementaires	p.85

Introduction

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricoles, etc... ;
2. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
3. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
4. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
5. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
6. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements des sols, (R.442-2 du c.u.)

Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation ou à déclaration:

1. l'édification de clôtures.
2. les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 c) du Code de l'Urbanisme.
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
4. les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
5. les travaux ayant pour effet de détruire des éléments de patrimoine identifiés au document graphique (en application de l'article L.123-1-7° et de l'article L.430-1 d) du code de l'urbanisme.
6. les carrières

Titre 1

Dispositions générales

Article 1er. - Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la Commune de Landudec

Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres dispositions législatives et réglementaires affectant l'occupation des sols

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-1 à R-111-24. du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21. Ces articles figurent en annexe au présent règlement.
2. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières et annexées au présent P.L.U.

S'ajoutent également aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment celles mentionnées à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme.

S'ajoute au présent règlement, la législation sur les découvertes archéologiques.
(Voir annexe 4 du présent règlement)

Article 3 - Adaptations mineures.

" Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."
(article L 123 - 1 du Code de l'Urbanisme)

Article 4. - Division du territoire en zones

Le territoire de Landudec couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones

- les zones urbaines U, répondant aux critères de l'article R.123-5,
- les zones à urbaniser AU, répondant aux critères de l'article R.123-6,
- les zones agricoles A, répondant aux critères de l'article R.123-7,
- les zones naturelles et forestières N, répondant aux critères de l'article R.123-8,

Les zones urbaines U,

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 2 du présent règlement sont :

- la **zone UH**, zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- la **zone Ui**, zone à vocation d'activités artisanales et industrielles,
- la **zone UL**, à vocation d'accueil touristique sous forme de camping-caravaning et à vocation de loisirs
- la **zone ULs**, zone à vocation d'activités sportives et de loisirs.

Les zones à urbaniser AU,

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 3 du présent règlement sont :

- la **zone 1AUH**, zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- la **zone 1AUL**, zone à urbaniser à vocation d'activités sportives, de loisirs et de caravanage
- la **zone 2AU**, zone à urbaniser (moyen ou long terme). Cette zone comporte 3 sous zones : 2AUH, 2AUi et 2 AUL

Les zones agricoles A,

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 4 du présent règlement.

Les zones naturelles N,

dont le règlement est défini dans les chapitres du titre 5 du présent règlement.

A l'intérieur de chaque zone, peuvent être créés des secteurs ayant un règlement spécifique, (par exemple un secteur N(pa) dans la zone N, secteur recouvrant un périmètre "A" de protection de captage) ; ces secteurs spéciaux sont indiqués en tête des chapitres concernés.

Les documents graphiques font apparaître également :

- les *emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :
- les terrains classés par le plan comme *espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer* :
- les éléments de paysage, monuments, sites, etc.. à protéger ou à mettre en valeur,
- toutes autres informations susceptibles d'avoir une incidence sur le droit des sols et notamment celles mentionnées à l'article R.123-11

Titre 2

Dispositions applicables aux

zones urbaines

Le titre 2 présente le règlement applicable à la

zone **UH**, zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,

zone **Ui**, zone urbaine à vocation d'activités artisanales ou industrielles,

zone **UL**, zone à vocation d'accueil touristique sous forme de camping-caravaning et à vocation de loisirs,

zones **ULs**, zone urbaine à vocation sportive et de loisirs.

Chapitre 1

Règlement applicable à la zone UH

La zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat est composée de 2 zones :

La zone **UH_a** correspond à un type d'urbanisation relativement dense, en ordre continu ou discontinu.

La zone **UH_b** correspond à un type d'urbanisation aérée en ordre discontinu.

La zone UH_a comporte un secteur UH_a(pb) inclus dans le périmètre de protection rapproché (zone B) du captage de Kergamet ou du captage de Saint Renan.

La zone UH_b comporte un secteur UH_b(pb) inclus dans le périmètre de protection rapproché (zone B) du captage de Kergamet ou du captage de Saint Renan.

Article UH.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols (R. 442.2) à l'exception de ceux liés à une autorisation d'occupation du sol.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article UH.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone.
4. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants d'un type ou non autorisé dans la zone, sous réserve du maintien de la sécurité et de la tranquillité de la zone (dans ce cas il peut être admis des dérogations aux règles édictées aux articles 3 à 14)
5. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère .
6. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
7. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Secteurs UHa (pb) et UHb(pb) : les occupations et utilisations ne seront admises que si elles respectent les prescriptions, définies par arrêté préfectoral, du périmètre de protection rapproché (zone B) du captage de Kergamet ou de Saint Renan (voir 5b annexe Servitudes)

Article UH.3 Conditions de desserte des terrains 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 passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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 concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 784, 143)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article UH.4 Desserte par les réseaux

rappel : en application de l'article L.332-15, les branchements aux réseaux sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire ou de lotir.

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales si il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; si non, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront 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 l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

nota : les zones d'assainissement non collectif sont représentées en annexe du dossier de PLU

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les normes en vigueur et les prescriptions fournies par le concessionnaire..

Article UH.5 Superficie minimale des terrains

Pour être constructible, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel. La surface minimum sera déterminée au vu d'une étude sur les conditions d'aptitude du sol à l'assainissement individuel (étude à la charge du pétitionnaire).

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif

Article UH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**1. Zone UHa**

Les règles de recul ci-dessous sont définies pour le corps principal des constructions, sont admis les débords de toit. (Sont admises également les saillies inférieures à 0 m 70 dans le cas où celles-ci surplombent un trottoir de plus de 0 m70 de large et qu'elles sont à une hauteur de plus de 3 mètres).

Dans le cas de terrain situé entre deux terrains construits à l'alignement, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée **à l'alignement**.

Dans le cas de terrain situé entre deux terrains construits avec un recul par rapport à l'alignement, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée avec un recul compris entre ceux des bâtiments voisins.

Dans le cas de terrain situé entre un terrain construit à l'alignement et un terrain construit avec un recul, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à celui de la construction en recul par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement, il pourra être imposé un mur de clôture en limite d'emprise pour assurer la continuité du bâti.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, ...) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Les règles définies aux trois premiers paragraphes ci-dessus sont applicables aux constructions principales, les bâtiments annexes (remises, abris de jardin, garages, ...) utilisant des matériaux plus légers devront respecter un recul minimum de 3 mètres ou devront être masqués de l'espace public par un dispositif minéral ou végétal qui sera défini avec l'autorité compétente.

2. zone UHb

Les règles de recul ci-dessous sont définies pour le corps principal des constructions, sont admis les débords de toit et saillies inférieures à 1 m 20.

Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul **minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Un recul compris entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, zac,..) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les bâtiments annexes non habitables de superficie inférieure à 20 m²

3. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable à la RD n° 784); ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD n° 143),

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

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

Article UH.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de recul ci dessous sont définies pour le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0 m 30

1. zone UHa

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative latérale, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

2. zone UHb

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative latérale, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

3. zone UHa, UHb

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment,

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères.(nota : cette disposition sera particulièrement appliquée dans le cas de construction annexe type abri de jardin, abri bois, remise.)

Article UH.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie

Article UH.9 Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

Article UH.10 Hauteur maximale des constructions**1. zone UHa**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

6 mètres à l'aplomb des façades, ni **10 mètres** au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif seule la hauteur au faîtage est impérative

2. zone UHb

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **8,00 mètres** au faîtage

3. Dispositions communes aux zones UHa et UHb

3.1. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

3.2. Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .
- pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

3.3. Les règles des paragraphes 1.1 à 1.3 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation.

3.4.. Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Article UH.11 **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**
Protection des éléments de paysage

1. Aspect extérieur des constructions

1.1 Dispositions générales

Rappel de l'article R.111-21

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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."

Toutes les constructions, qu'elles soient néo-traditionnelles, d'inspiration moderne, ou qu'elles soient le fruit d'une recherche architecturale, devront former un ensemble cohérent avec le cadre bâti environnant. Cette intégration au cadre bâti local se fera par la volumétrie de la construction, (une volumétrie simple s'intégrant souvent plus aisément), le choix des matériaux, le choix des couleurs, etc...

Sont prohibées toutes constructions réalisées en matériaux de récupération (hormis les moellons de ré-emploi), ainsi que les mobil-home ou les habitations légères de loisirs.

1.2 Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

Pour assurer une meilleure insertion au cadre bâti existant, les constructions devront respecter quelques règles communes de l'architecture locale, et principalement :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal
- des cheminées en maçonnerie, notamment si elles se situent sur les pignons.
- une largeur de pignons inférieure ou égale à 8 mètres, (cette disposition n'interdisant pas toutefois la possibilité d'appentis ou avancée sur la ou les façades,
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume.

Ces règles de base peuvent faire l'objet d'adaptations mineures en fonction de la forme du parcellaire, du cadre bâti ou de la qualité de l'architecture proposée. (Par exemple la pente de toiture pourra être réduite sur des constructions d'expression plus contemporaine.)

Les constructions en bois massif assemblé à mi-bois sont interdites.

Dans le cas où le cadre bâti ou naturel qui reçoit la construction le permet (terrain boisé ou isolé, terrain de grande superficie, relief accidenté, bâti environnant présentant une volumétrie non traditionnelle,..), la dite construction pourra présenter une architecture s'affranchissant de tout ou parties des règles définies ci-dessus. Le projet sera alors conçu dans le souci du respect de l'article R.111-21 et devra présenter la meilleure intégration au cadre bâti ou naturel et la meilleure qualité architecturale.

Les règles définies ci-dessus s'appliquent essentiellement aux constructions d'habitation. Dans le cas de programme important, tel que immeuble d'habitation ou de bureaux de plusieurs niveaux, équipement public ou un immeuble à vocation commerciale,..., les règles ci-dessus peuvent être suspendues par l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire. Celle-ci veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec le concepteur les conditions d'insertion de tels projets dans le cadre bâti et naturel qui les reçoit.

Zone UHa :

Les extensions et rénovations de bâtiment existant, (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver), devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les pentes de toiture, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci.

1.3 Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de construction d'expression contemporaine de l'architecture traditionnelle locale, notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique.
- des toits à deux pentes symétriques pour les constructions de plus de quatre mètres de large, avec un faitage dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.
- une couverture d'ardoise ou matériau de couleur et d'aspect voisins.
- des murs de pierre ou enduits ou en bardage bois.

Des adaptations mineures pourront être admises en fonction du cadre bâti existant.

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, ... réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

1.4 La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur, (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente du terrain ou terrain surplombant de plus de 1m50 la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera pas à plus de 0m30 du terrain naturel avant travaux

1.5 Publicité, enseignes et pré-enseignes
Rappel : la loi du 29 décembre 1979 est applicable.

2. Clôtures

2.1 Généralités

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

- en site naturel : prédominance de la végétation,
- en site urbain le choix des matériaux devra tenir compte de ceux des façades environnantes.

2.2 Clôtures sur rues et espaces publics

Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe dans toute la mesure du possible de conserver les talus existants).
- des muretins de pierre sèches ou de pierres scellées au mortier et non rejointoyées, et dans ce cas les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et doublés d'une haie.
- des haies vives constituées d'essences locales, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

Feront l'objet d'interdiction :

les murs de briques d'aggloméré ciment non enduits, les grillages sans végétation, les matériaux de fortune,...

La hauteur hors tout de la clôture sera de 1m20 maximum à partir du niveau de la voie. Cette hauteur ainsi définie ne concerne pas la végétation.

Des adaptations à cette règle seront autorisées en cas de dénivellation importante entre le terrain et la voie bordant ce terrain.

En milieu urbain, et pour des raisons de cohérence avec le bâti environnant et les clôtures riveraines ou pour des motifs de cicatrisation du tissu urbain en cas de démolition, il pourra être imposé ou autorisé une hauteur supérieure à la norme définie ci-dessus et dans la limite de 2m00

2.3 Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe dans toute la mesure du possible de conserver les talus existants).
- des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et doublés d'une haie.
- des haies vives constituées d'essences locales, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

Les panneaux de bois seront tolérés dans la mesure où leur hauteur est inférieure ou égale à 1m80.

Feront l'objet d'interdiction :

les murs de briques d'aggloméré ciment non enduits, les grillages sans végétation, les matériaux de fortune,...

La hauteur hors tout de la clôture sera de 1m80 hauteur maximum.

Cette hauteur ainsi définie ne concerne pas la végétation.

3 Protection des éléments de paysage

3.1 Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3.2 Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Article L 442-2 du Code de l'Urbanisme :

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés par le symbole ★ et dont la liste figure dans l'annexe 3 du présent règlement.

Article UH.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Les normes exigées sont indiquées aux paragraphes suivants. Toutefois, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol pourra moduler ces normes dans le cas où des aires de stationnement proches de l'opération offriraient un nombre de places conséquent. Elle pourra également imposer ou autoriser un nombre de places différent en fonction de la nature de l'activité.

2. Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement (en sus du garage)
 - pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
 - pour les commerces, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes
 - moins de 150 m² : aucune place n'est exigée,
 - au delà de 150 m² : 1 place par 30 m² de surface de plancher
 - pour les constructions nouvelles du secteur tertiaire, y compris bâtiments publics 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
 - pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel: 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
 - pour les hôtels et restaurants :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant, avec une franchise de 10 m²
 - Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des alinéas 4 et 5 de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

Article UH.13 ***Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations***

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

Tout dossier d'autorisation d'occupation du sol devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masqués par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

Article UH.14 ***Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.***

Article supprimé.

Chapitre 2

Règlement applicable à la zone Ui

La zone **Ui** est destinée à recevoir les activités artisanales et industrielles susceptibles de générer des nuisances peu ou pas compatibles avec l'habitat.

La zone Ui comporte un secteur Ui(pb) inclus dans le périmètre de protection rapproché (zone B) du captage de Kergamet

Article Ui.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les constructions à usage agricole et notamment les ateliers d'élevages agricoles
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
7. Les installations et travaux divers mentionnées à l'alinéa (a) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme

Article Ui.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal dont les nuisances peuvent être considérées comme incompatibles avec la fonction habitat des zones urbaines.
2. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve que les activités qu'elles abritent ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article Ui.1
4. Les installations et travaux divers mentionnées aux alinéas "b"(aire de stationnement) et "c" (affouillements et exhaussements) de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
5. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.
6. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume d'un bâtiment abritant une activité autorisée
7. L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone sous réserve de la compatibilité avec la vocation de la zone.
8. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
9. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
10. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.
11. Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

Secteur UHi (pb) : les occupations et utilisations ne seront admises que si elles respectent les prescriptions, définies par arrêté préfectoral, du périmètre de protection rapproché (zone B) du captage de Kergamet (voir 5b annexe Servitudes)

Article Ui.3 Conditions de desserte des terrains 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 passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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 concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 784 et 143)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article Ui.4 Desserte par les réseaux

rappel : en application de l'article L.332-15, les branchements aux réseaux sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire ou de lotir.

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, ou évacuées vers le fossé bordant la voie publique, si ce fossé existe. En l'absence de réseau public ou de fossé, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction, et elles ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement s'il existe; si non, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels. En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront 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 au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les normes en vigueur et les prescriptions fournies par le concessionnaire..

Article Ui.5 Superficie minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

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

Les règles de recul ci-dessous sont définies pour le corps principal des constructions, sont admis les débords de toit.

1. Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

La limite latérale des voies privées est prise comme alignement.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
 - **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable à la R.D. n° 784); ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
 - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la R.D. n° 143);

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

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

3. **Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres pour les voies communales.

Article Ui.7 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour des projets d'ensemble ou dans les lotissements
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

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

Aucune règle n'est définie

Article Ui.9 *Emprise au sol*

Aucune règle n'est définie

Article Ui.10 *Hauteur maximale des constructions*

Aucune règle n'est définie.

**Article Ui.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords
Protection des éléments de paysage**

1. Aspect des constructions

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti. Pour assurer la meilleure intégration les projets devront présenter une simplicité dans le choix des matériaux, dans la forme et l'importance des volumes, dans les couleurs. Les couleurs trop vives et les effets de bariolage sont à proscrire.

Les enseignes seront apposées sur les façades des bâtiments, elles ne devront pas dépasser ou surmonter les volumes principaux de la construction.

2. Clôtures

Clôtures sur voie et clôtures sur limite séparative :

elles seront constituées de grillage rigide soudé, de grillage plastifié doublé ou non d'une haie, de mur de parpaings enduit. La hauteur maximale sera de 2 mètres.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé ou autorisé pour des raisons d'ordre esthétique.

3. Protection des éléments de paysage

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article Ui.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article Ui.13 Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'autorité compétente.

Article Ui.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Article supprimé.

Chapitre 3

Règlement applicable aux zones UL et ULs

La zone **UL** est destinée à l'accueil touristique sous forme de camping-caravaning et à vocation de loisirs,

La zone **ULs** est destinée à recevoir les activités sportives et les activités de loisirs.

Article UL.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles
6. Les installations et travaux divers mentionnées aux alinéas "b" et "c" de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme

Article UL.2 Occupations et utilisations du sols soumises à conditions particulières

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

1. en secteur UL :

1. Les terrains de sport, et les bâtiments destinés à accueillir des installations sportives
2. Les terrains de jeux, les parcs d'attraction et les bâtiments qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement
3. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions liées et nécessaires aux sports ou aux loisirs
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non.
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes assurant la direction, le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
6. la construction d'équipements et ouvrages technique d'intérêt général

2. en secteur ULs

1. Les terrains de sport, les ouvrages et installations liées aux sports et les bâtiments destinés à accueillir des activités sportives
2. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions liées et nécessaires aux sports ou aux loisirs
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes assurant la direction, le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
4. la construction d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général

Article UL.3 Conditions de desserte des terrains 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 passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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 concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 784)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article UL.4 Desserte par les réseaux

rappel : en application de l'article L.332-15, les branchements aux réseaux sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire ou de lotir.

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Aucune règle n'est définie

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; si non, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront 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 au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les normes en vigueur et les prescriptions fournies par le concessionnaire..

Article UL.5 Superficie minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

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

Les règles de recul ci-dessous sont définies pour le corps principal des constructions, sont admis les débords de toit.

1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

2. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres

Article UL.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf raisons techniques contraires, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

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

Aucune règle n'est définie

Article UL.9 Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

Article UL.10 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie

**Article UL.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords
Protection des éléments de paysage**

1. Aspect des constructions

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

2. Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. En site naturel, les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

En site urbain, les matériaux utilisés pour la clôture devront être en cohérence avec les façades environnantes.

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b. Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

c. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Aucune règle n'est définie.

Article UL.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'Autorité compétente.

Article UL.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Article supprimé.

Titre 3

Dispositions applicables aux

zones à urbaniser

Le titre 3 présente le règlement applicable aux

zones **1AUH**, zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,

zones **1AUL**, zones à urbaniser à vocation de loisirs,

zones **2AU**, zones à urbaniser à moyen ou long terme,
Les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
Le règlement de ces zones sera défini à l'occasion de la modification ou révision du P.L.U.

Chapitre 1

Règlement applicable à la zone 1AUH

La zone **1AUH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat est composée de 2 zones :

La zone **1AUHa** correspond à un type d'urbanisation moyennement dense,

La zone **1AUHb** correspond à un type d'urbanisation future aérée.

La zone 1AUHb comporte un secteur 1AUHb(pb) inclus dans le périmètre de protection rapproché (zone B) du captage de Kergamet.

Article 1AUH.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols (R.442-2) à l'exception de ceux liés à une autorisation d'occupation du sol.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 1AUH.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

- respect de la cohérence des dispositions de la Partie Graphique du règlement,
- la viabilité décrite aux articles 3 et 4 du présent chapitre devra être réalisée précédemment ou simultanément aux projets ;
- le financement de cette viabilité, y compris les extensions de réseaux, sera à la charge des propriétaires et / ou pourra faire l'objet de participations ou taxes notamment celles prévues à l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme.

Peuvent être admis :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants.
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère .
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Secteur 1AUHb(pb) : les occupations et utilisations ne seront admises que si elles respectent les prescriptions, définies par arrêté préfectoral, du périmètre de protection rapproché (zone B) du captage de Kergamet (voir 5b annexe Servitudes)

Article 1AUH.3 **Conditions de desserte des terrains 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 passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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 concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 784 et 143)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article 1AUH.4 Desserte par les réseaux

rappel : en application de l'article L.332-15, les branchements aux réseaux sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire ou de lotir.

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales si il existe.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement du réseau nécessaire à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement,

s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront 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 l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

nota : les zones d'assainissement non collectif sont représentées en annexe du dossier de PLU.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article 1AUH.5 Superficie minimale des terrains

Pour être constructible, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel. La surface minimum sera déterminée au vu d'une étude sur les conditions d'aptitude du sol à l'assainissement individuel (étude à la charge du pétitionnaire).

Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif

Article 1AUH.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de recul ci-dessous sont définies pour le corps principal des constructions, sont admis les débords de toit et pour la zone 1 AUHb les saillies inférieures à 1 m 20.

1. zone 1AUHa

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de l'alignement existant.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Le recul défini au premier paragraphe ne s'applique pas

- pour les opérations groupées, les lotissements les Z.A.C
- pour les bâtiments publics,
- pour les constructions d'intérêt public ou à caractère social.

2. zone 1AUHb

Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

La limite latérale des voies privées est prise comme alignement.

3. Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie classées (disposition applicable à la RD n° 784);
ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2^o catégorie (disposition applicable à la R.D. n° 143);

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

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

4. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres pour la zone 1 AUHb

article 1AUH.7 - 1AUH.8 - 1AUH.9 - 1AUH.10

Article 1AUH.7 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. zone 1AUHa

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

2. zone 1AUHb

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

3. zones 1AUHa et 1AUHb

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification et l'extension de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères.(nota : cette disposition sera particulièrement appliquée dans le cas de construction annexe type abri de jardin, abri bois, remise.)

Article 1AUH.8 *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Aucune règle n'est définie

Article 1AUH.9 *Emprise au sol*

Aucune règle n'est définie

Article 1AUH.10 *Hauteur maximale des constructions*

1. zone 1AUHa :

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

6 mètres à l'aplomb des façades, ni **10 mètres** au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'équipements publics, et les immeubles d'habitat collectif seule la hauteur au faîtage est impérative

2. zone 1AUHb :

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **8,00 mètres** au faîtage

3. Dispositions communes aux zones 1AUHa et 1AUHb

3.1. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

3.2. Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .
- pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

3.3. Les règles des paragraphes 1.1 à 1.3 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation.

3.4.. Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Article 1AUH.11 *Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords* ***Protection des éléments de paysage***

1. Aspect extérieur des constructions

1.1 *Dispositions générales*

Rappel de l'article R.111-21

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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."

Toutes les constructions, qu'elles soient néo-traditionnelles, d'inspiration moderne, ou qu'elles soient le fruit d'une recherche architecturale, devront former un ensemble cohérent avec le cadre bâti environnant. Cette intégration au cadre bâti local se fera par la volumétrie de la construction, (une volumétrie simple s'intégrant souvent plus aisément), le choix des matériaux, le choix des couleurs, etc...

Sont prohibées toutes constructions réalisées en matériaux de récupération (hormis les moellons de ré-emploi), ainsi que les mobil-home ou les habitations légères de loisirs.

1.2 **Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux**

Pour assurer une meilleure insertion au cadre bâti existant, les constructions devront respecter quelques règles communes de l'architecture locale, et principalement :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal
- des cheminées en maçonnerie, notamment si elles se situent sur les pignons.
- une largeur de pignons inférieure ou égale à 8 mètres, (cette disposition n'interdisant pas toutefois la possibilité d'appentis ou avancée sur la ou les façades,
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume.

Ces règles de base peuvent faire l'objet d'adaptations mineures en fonction de la forme du parcellaire, du cadre bâti ou de la qualité de l'architecture proposée. (Par exemple la pente de toiture pourra être réduite sur des constructions d'expression plus contemporaine.)

Les constructions en bois massif assemblé à mi-bois sont interdites.

Dans le cas où le cadre bâti ou naturel qui reçoit la construction le permet (terrain boisé ou isolé, terrain de grande superficie, relief accidenté, bâti environnant présentant une volumétrie non traditionnelle,..), la dite construction pourra présenter une architecture s'affranchissant de tout ou parties des règles définies ci-dessus. Le projet sera alors conçu dans le souci du respect de l'article R.111-21 et devra présenter la meilleure intégration au cadre bâti ou naturel et la meilleure qualité architecturale.

Les règles définies ci-dessus s'appliquent essentiellement aux constructions d'habitation. Dans le cas de programme important, tel que immeuble d'habitation ou de bureaux de plusieurs niveaux, équipement public ou un immeuble à vocation commerciale,..., les règles ci-dessus peuvent être suspendues par l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire. Celle-ci veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec le concepteur les conditions d'insertion de tels projets dans le cadre bâti et naturel qui les reçoit.

Les extensions de bâtiment existant, (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver), devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les pentes de toiture, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci.

1.3 **Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, abri de jardin, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de construction d'expression contemporaine de l'architecture traditionnelle locale, notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique.
- des toits à deux pentes symétriques pour les constructions de plus de quatre mètres de large, avec un faitage dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.
- une couverture d'ardoise ou matériau de couleur et d'aspect voisins.
- des murs de pierre ou enduits ou en bardage bois.

Des adaptations mineures pourront être admises en fonction du cadre bâti existant.

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, ... réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

1.5 La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur,
(garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente du terrain ou terrain surplombant de plus de 1m50 la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera pas à plus de 0m30 du terrain naturel avant travaux

1.5 Publicité, enseignes et pré-enseignes
Rappel : la loi du 29 décembre 1979 est applicable.

2. Clôtures

2.1 Généralités

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

- en site naturel : prédominance de la végétation,
- en site urbain le choix des matériaux devra tenir compte de ceux des façades environnantes.

2.2 Clôtures sur rues et espaces publics

Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe dans toute la mesure du possible de conserver les talus existants).
- des muretins de pierre sèches ou de pierres scellées au mortier et non rejointoyées, et dans ce cas les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et doublés d'une haie.
- des haies vives constituées d'essences locales, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

Feront l'objet d'interdiction :

les murs de briques d'aggloméré ciment non enduits, les grillages sans végétation, les matériaux de fortune,...

La hauteur hors tout de la clôture sera de 1m20 maximum à partir du niveau de la voie. Cette hauteur ainsi définie ne concerne pas la végétation.

Des adaptations à cette règle seront autorisées en cas de dénivellation importante entre le terrain et la voie bordant ce terrain.

2.3 Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures peuvent être constituées par :

- article 1AUH.11 suite

article 1AUH.11 suite

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe dans toute la mesure du possible de conserver les talus existants).
- des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et doublés d'une haie.
- des haies vives constituées d'essences locales, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

Les panneaux de bois seront tolérés dans la mesure où leur hauteur est inférieure ou égale à 1m80.

Feront l'objet d'interdiction :

les murs de briques d'aggloméré ciment non enduits, les grillages sans végétation, les matériaux de fortune,...

La hauteur hors tout de la clôture sera de 1m80 hauteur maximum.

Cette hauteur ainsi définie ne concerne pas la végétation.

3 Protection des éléments de paysage

3.1 Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3.2 Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Article L 442-2 du Code de l'Urbanisme :

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés par le symbole ★ et dont la liste figure dans l'annexe 3 du présent règlement.

Article 1AUH.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Les normes exigées sont indiquées aux paragraphes suivants. Toutefois, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol pourra moduler ces normes dans le cas où des aires de stationnement proches de l'opération offriraient un nombre de places conséquent. Elle pourra également imposer ou autoriser un nombre de places différent en fonction de la nature de l'activité.

2. Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement (en sus du garage)
 - pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
 - pour les commerces, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes
 - moins de 150 m² : aucune place n'est exigée,
 - au delà de 150 m² : 1 place par 30 m² de surface de plancher
 - pour les constructions nouvelles du secteur tertiaire, y compris bâtiments publics 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
 - pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel: 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
 - pour les hôtels et restaurants :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant, avec une franchise de 10 m²
 - Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des alinéas 4 et 5 de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

Article 1AUH.13 ***Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations***

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

Tout dossier d'autorisation d'occupation du sol devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masqués par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

Article 1AUH.14 ***Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.***

Article supprimé.

Chapitre 2

Règlement applicable à la zone 1AULs

La zone **1AULs** est destinée à recevoir des installations de sport et de loisirs.

Article 1AULs.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AULs.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les constructions à usage agricole et notamment les ateliers d'élevages agricoles
6. Les installations et travaux divers mentionnées aux alinéas "b" et "c" de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées en 1AULs.2.

Article 1AULs.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

- respect de la cohérence des dispositions de la Partie Graphique du règlement,
- la viabilité décrite aux articles 3 et 4 du présent chapitre devra être réalisée précédemment ou simultanément aux projets ;
- le financement de cette viabilité, y compris les extensions de réseaux, sera à la charge des propriétaires et / ou pourra faire l'objet de participations ou taxes notamment celles prévues à l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme.

Peuvent être admis dans le secteur 1AULs

1. Les terrains de sport, et les bâtiments destinés à accueillir des installations sportives
2. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions liées et nécessaires aux sports ou aux loisirs
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes assurant la direction, le gardiennage des activités autorisées dans la zone.

Article 1AULs.3 **Conditions de desserte des terrains 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 passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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 concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 784)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article 1AULs.4 Desserte par les réseaux

rappel : en application de l'article L.332-15, les branchements aux réseaux sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire ou de lotir.

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Aucune règle n'est définie

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront 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 au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

4. Branchement au réseau d'énergie électrique

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente, elle sera à la charge du constructeur.

Article 1AULs.5 Superficie minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

Article 1AULs.6 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les règles de recul ci-dessous sont définies pour le corps principal des constructions, sont admis les débords de toit.

1. Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

2. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

Article 1AULs.7 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sauf raisons techniques contraires, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Article 1AULs.8 *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Aucune règle n'est définie

Article 1AULs.9 Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

Article 1AULs.10 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie

**Article 1AULs.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords
Protection des éléments de patrimoine****1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

2. Clôtures

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

Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe dans toute la mesure du possible de conserver les talus existants).
- des muretins de pierre sèches ou de pierres scellées au mortier et non rejointoyées, et dans ce cas les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et doublés d'une haie.
- des grillages (plastifié vert ou grillages soudés) doublés d'une haie vive constituée d'essences locales.
- des murs de parpaing enduits.

Les panneaux de bois seront tolérés dans la mesure où l'impact sur l'environnement est réduit.

3. Protection des éléments de paysage**a. Les espaces boisés**

articles 1 AULs.11 suite- 1AULs.12 - 1AULs.13 - 1AULs.14

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b. Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

c. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Aucune règle n'est définie.

Article 1AULs.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article 1AULs.13 Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'Autorité compétente.

Article 1AULs.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Article supprimé.

Chapitre 4

Règlement applicable à la zone 2AU

La zone **2AU** est une zone à urbaniser à moyen ou long terme.

Dans cette zone, les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement de ces zones sera défini à l'occasion de la modification ou révision du P.L.U.

Toutefois, des occupations et utilisations du sol mentionnées aux paragraphes A, B et C de l'article N.2 peuvent être admises si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone. Dans ces cas, il sera fait application des articles N.3 à N.14.

La zone 2 AU comporte trois sous zones

une zone 2 AUH à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
une zone 2AUi à vocation d'activités artisanales ou industrielles
une zone 2AUL à vocation d'accueil touristique.

Titre 4

Dispositions applicables aux

zones agricoles

Le titre 4 présente le règlement applicable aux

zones **A**, zones agricoles, zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Nota : le titre 4 est composé d'un chapitre unique.

Chapitre unique

Règlement applicable à la zone A

La zone **A** est une zone agricole, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique.

La zone A comporte un secteur A(pb) inclus dans le périmètre de protection rapproché (zone B) du captage de Kergamet ou du captage de Saint Renan.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites


Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions nécessitant un permis de construire à l'exception de celles admises à l'article 2.
2. les lotissements de toute nature.
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
5. Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol susceptible de compromettre les activités agricoles présentes dans la zone.
6. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs

Article A.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve du respect des contraintes économiques et environnementales des activités agricoles présentes dans la zone;
sous réserve des dispositions législatives et réglementaires relatives aux reculs réciproques des bâtiments agricoles et des constructions à usage d'habitation ou occupées par des tiers;
et plus particulièrement du respect de l'article L.111-3 du code rural:

peuvent être autorisées :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
3. Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment
4. Le changement de destination de bâtiments agricoles en gîtes ruraux dans la mesure où ces gîtes constituent un complément à une exploitation existante dans la zone.
5. Le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés sur le document graphique du règlement par le signe 
6. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre.

Secteur A(pb) : les occupations et utilisations ne seront admises que si elles respectent les prescriptions, définies par arrêté préfectoral, du périmètre de protection rapproché (zone B) du captage de Kergamet ou de Saint Renan (voir 5b annexe Servitudes)

Article A.3 **Conditions de desserte des terrains 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 passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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 concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 784 et 143)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article A.4 **Desserte par les réseaux**

rappel : en application de l'article L.332-15, les branchements aux réseaux sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire ou de lotir.

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales si il existe.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les constructions (à l'exception des bâtiments d'élevage et d'exploitation) ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront 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 l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz, ...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article A.5 **Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

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

Les règles de recul ci-dessous sont définies pour le corps principal des constructions, sont admis les débords de toit.

1. Par rapport aux **voies communales** et les chemins ruraux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Ce recul minimum pourra être augmenté par l'autorité compétente pour les certains ouvrages susceptibles de provoquer des nuisances tels que fosses, fumières, silos, etc...

Un recul compris entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour le respect de règles de recul issues d'autres législations
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques sous réserve du respect des règles de sécurité

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie (disposition applicable à la R.D. n° 784); ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2^o catégorie (disposition applicable à la RD n° 143);

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

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

En sus des dispositions ci-dessus, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique (voir annexe 2 du présent règlement)

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour le respect de règles de recul issues d'autres législations
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

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

Aucune règle n'est définie

Article A.9 *Emprise au sol*

Aucune règle n'est définie

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, à usage d'habitation, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 8,00 mètres au faîtage.

- dispositions particulières :

- lorsque le terrain n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 mètres linéaires pour l'appréciation de la hauteur, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération
- des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :
 - pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteront pas les normes générales
 - pour des raisons topographiques : terrain en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre terrains voisins ...
- la règle générale précitée ne s'applique pas :
 - aux bâtiments agricoles, aux constructions de caractère exceptionnel tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.
 - Aux antennes, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation sur les habitations.

**Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords
Protection des éléments de patrimoine****1. Aspect des constructions**

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

2. Clôtures

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

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives. Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

3. Protection des éléments de paysage**3.1. Les espaces boisés**

articles A.11 suite - A.12 - A.13

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3.2. Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

3.3. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Article L 442-2 du Code de l'Urbanisme :

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés par le symbole ★ et dont la liste figure dans l'annexe 3 du présent règlement.

Article A.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

articles A.13 suite - A.14

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masqués par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

Article A.14 ***Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.***

Article supprimé.

Titre 5

Dispositions applicables aux

zones naturelles

Le titre 5 présente le règlement applicable

à la zone **N**, zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend deux secteurs :

- le secteur **Neq**, dont la vocation est de recevoir des installations équestres et les équipements qui leurs sont liées (hôtellerie, club house, salle de réunion, etc...)
- le secteur **Np**, ayant la même vocation que la zone N mais inclus dans un périmètre de protection rapproché "A" du captage de Kergamet .

Nota : le titre 5 est composé d'un chapitre unique.

Chapitre unique

Règlement applicable à la zone N

zone **N**, zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend :

- le secteur Neq, dont la vocation est de recevoir des installations équestres et les équipements qui leurs sont liées (hôtellerie, club house, salle de réunion, etc...)
- un secteur N(pa) , ayant la même vocation que la zone N mais inclus dans le périmètre de protection rapproché (zone A) du captage de Kergamet et celui de Saint Ronan en Plozevet
- un secteur N(pb) , ayant la même vocation que la zone N mais inclus dans le périmètre de protection rapproché (zone B) du captage de Kergamet et celui de Saint Ronan en Plozevet

Sauf indications contraires, le règlement des secteurs N(pa), N(pb) et Neq est identique à celui de la zone N .

Article N.1 *Occupations et utilisations du sol interdites*

- A.** Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :
1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
 2. les lotissements de toute nature.
 3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités autorisées dans la zone.
 4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
 5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.
 6. Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf dispositions de l'article N.2-D.
 7. Les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc. en particulier dans les zones humides
- B.** En outre dans la zone Np sont interdites toutes occupations ou utilisations contraires au règlement défini pour le périmètre de protection rapproché "A" du captage de Kergamet

Article N.2 *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières***A. Equipements d'intérêt général**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
2. La construction ou modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. Les exhaussements et affouillements liées à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.
4. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au traitement des eaux usées.
5. les décharges de classe III, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés

B. Restauration du patrimoine bâti, aménagement des habitations existantes et constructions d'annexes qui leur sont liées.

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

1. La restauration des constructions anciennes, (sous réserve que les murs et pignons subsistent avant restauration); le changement de destination de bâtiments recensés dans l'annexe du PLU
2. L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² ou 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 100 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
3. Les annexes – non accolées – aux bâtiments existants, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près du bâtiment existant et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

C. Secteur Neq

Outre les occupations et utilisations du sol admises aux paragraphes A , B et G, sont autorisées

- La restauration et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hôtellerie, de restauration, d'animation, dans le respect de l'architecture traditionnelle, sans limitation de surface de l'extension.
- Les constructions neuves en lien direct avec l'activité économique présente dans la zone : accueil, bureaux, salle de réunion ou d'animation, hébergement, restaurant, cuisines, locaux et logements de gardiennage ou de direction,...
Sont exclus les constructions à usage d'habitation sans lien direct avec le développement de l'activité autorisée dans la zone.
- Les bâtiments liés aux sports équestres, tels que manège, écuries, hangar à fourrage, garage de vans, etc...

D. Secteurs N(pa) et N(pb)

Les dispositions des paragraphes A , B et G, sont applicables sous réserve du respect des prescriptions, définies par arrêté préfectoral, du périmètre de protection rapproché (zone A) pour le secteur N(pa) et du périmètre de protection rapproché (zone B) pour le secteur N(pb) du captage de Kergamet ou de Saint Renan.
(voir 5b annexe Servitudes)

E. Occupations et utilisations du sol diverses

Peuvent également être admis sous réserve du respect de la vocation de la zone.

1. La reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type ou non autorisé dans la zone.
2. L'extension des constructions existantes à usage d'activités non liées directement à la vocation de la zone.
3. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la constitution de réserve d'eau indispensable à une exploitation agricole ou une entreprise horticole.
4. L'extension des installations classées existantes.
5. L'ouverture et l'extension de carrière
6. Sur les parcelles non bâties, les constructions strictement liées aux activités de jardinage, sans installation sanitaire fixe, dont la superficie au sol n'excède pas 20 m² et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 2,50 m.
7. Les constructions liées et nécessaires au sport équestre, tes que manège, poney club, écuries, remise à fourrage, garage de véhicules, ...
8. Les chenils, les constructions destinées au gardiennage d'animaux domestiques, et autres bâtiments susceptibles d'apporter des nuisances.
9. Les hangars et remises de matériel agricole, sans locaux habitables, et d'une superficie inférieure à 80m².
10. Les installations légères liées aux aires de jeux, de sports ou parcs d'attraction (R.442-a).
11. La création de pièces d'eau sous réserve du respect des autres législations relatives à ces ouvrages.

Article N.3 **Conditions de desserte des terrains 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 passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à 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 concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 784 et 143)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article N.4 **Desserte par les réseaux**

rappel : en application de l'article L.332-15, les branchements aux réseaux sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire ou de lotir.

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales si il existe.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; si non, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront 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 l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz, ...)

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article N.5 **Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

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

Les règles de recul ci-dessous sont définies pour le corps principal des constructions, sont admis les débords de toit.

1. Par rapport aux **voies communales**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie (disposition applicable à la R.D. n° 784); ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2^o catégorie (disposition applicable à la RD n° 143);

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

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

Article N.7 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

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

Aucune règle n'est définie

Article N.9 *Emprise au sol*

Aucune règle n'est définie

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, à usage d'habitation, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 8,00 mètres au faitage.

- dispositions particulières :

- lorsque le terrain n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 mètres linéaires pour l'appréciation de la hauteur, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération
- des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :
 - pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteront pas les normes générales
 - pour des raisons topographiques : terrain en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre terrains voisins ...
- la règle générale précitée ne s'applique pas :
 - aux bâtiments agricoles, aux constructions de caractère exceptionnel tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.
 - Aux antennes, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation sur les habitations.

La hauteur au faitage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante sera inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante sans pouvoir excéder 9 m

La hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**1. Aspect des constructions**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

2. Clôtures

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

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.
Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

3. Protection des éléments de paysage

3.1 Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3.2 Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire ou dans le cadre du permis de lotir.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Article L 442-2 du Code de l'Urbanisme :

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés par le symbole ✱ et dont la liste figure dans l'annexe 3 du présent règlement.

Article N.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

articles N.13 suite - N.14

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Article supprimé.

Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les articles R 111.2, R 111.3.2, R111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21, ci après;

ARTICLE R 111.2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111.3.2

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.

ARTICLE R 111.4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R 111.14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la Loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous la réserve de l'observation de prescription spéciales, lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1° octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

ARTICLE R 111.21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous la réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, 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.

Extrait du code de l'urbanisme

Art. L.111-1-4

(L. no 95-101, 2 févr. 1995, art. 52-I).- (*) En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « plan local d'urbanisme » ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 12) Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Art.R.123-10

(D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8^o de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées

Liste des éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme

De nombreux éléments intéressants du patrimoine architectural de Landudec, comme les constructions rurales anciennes, ne bénéficient d'aucune protection particulière. Leur conservation dépend donc de la volonté des propriétaires.

C'est pourquoi, conformément aux dispositions prévues à l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, certains éléments architecturaux ou paysagers remarquables, ne bénéficiant pas par ailleurs de mesures de protection spécifiques au titre des monuments historiques, ont été identifiés.

Ces éléments, dont la liste suit, sont localisés sur les documents graphiques.

Ils sont protégés en application de l'un ou de l'autre des articles suivants du code de l'urbanisme, l'article L 430-1 relatif au permis de démolir, ou l'article L 442-2, relatif aux installations et travaux divers.

L'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme prévoit :

"Les dispositions du présent titre (permis de démolir) s'appliquent : (...)

d) Dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1; (...)". Et l'article L 430-2 suivant : *"quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable, obtenir un permis de démolir"*.

L'article L 442-2, prévoit :

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."

Sur la commune de Landudec, les éléments suivants ont été repérés :

- La Fontaine Saint Anne et son lavoir
- Le lavoir de Kervon
- Le lavoir de Kerhon
- Le lavoir de Kervelaouet
- L'ancien barrage du moulin de Ty Varlen
- Le lavoir de Ty Varlen
- Le lavoir de Kerlaoueret Bras
- Le lavoir de Kerstridic
- Le lavoir de Coumoulec
- Le lavoir de Kerstrat
- Le lavoir de Kerdanet
- La chapelle, le pigeonnier, la porte et le four à pain de Guilguiffin
- Le lavoir et la Fontaine de Kernevez près du château de Guilguiffin
- Le Menhir de Lezvoe et de Kerroet Bihan
- Le lavoir de Kervargon
- Le calvaire de la route de Pouldreuzic
- Le lavoir de Kerbolu
- Le lavoir de Kerandraon Keristin
- Le lavoir de Pont Cléguer
- Le lavoir de Lesvaniel
- Le lavoir de Moulin Neuf
- Le four à pain de Kernilis
- Le pont en pierres de pont Rodou
- Le lavoir et le four à pain de Kergoff Tremaeron
- Le lavoir et la fontaine de Kerhat
- Le lavoir de Kerdréac'h
- La statue de Menez Bihan

Archéologie, rappels réglementaires

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal, résumé par : *"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction des affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX, tél : 02-99-84-59-00).*

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 332.2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumé par *"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites autour de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 332."*

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

- Décret n°86-192 du 5 février 1986 : *"Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie."*

- Article R.111. 3-2 du Code de l'Urbanisme : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise*

DEFINITIONS

Annexe

Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Exemples : garage, abri de jardin, remise, piscine...

Surface totale

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Surface de plancher

Selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Emprise au sol

Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Cette notion doit être reprise dans le PLU afin d'être applicable ou renvoyer explicitement vers la définition de l'article R.420-1