

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SAINT THEGONNEC

REGLEMENT

4

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement." (article L.110).

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 27 juin 2008
Débat préalable organisé au sein du CM le : 08 avril 2010
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 12 janvier 2011
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 18 novembre 2011
PLU rendu exécutoire le : 28 novembre 2011
Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du CM le : 15 mai 2014

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone U

CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE 3 : Règlement applicable à la zone Ui

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones 1AU

CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones 1AUab

CHAPITRE 3 : Règlement applicable aux zones 1AUec

CHAPITRE 4 : Règlement applicable aux zones 1AUu

CHAPITRE 5 : Règlement applicable aux zones 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone N

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

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

L'organisation du règlement de chaque zone présente quatorze articles :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

COMMUNE DE SAINT THEGONNEC
REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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 auxquels il fait explicitement référence.

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT THEGONNEC.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.
 2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - la loi sur l'eau
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
 - l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
 - les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
 - la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
- * Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité et des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- * Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- * Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L.130-1, L.142-11, R.130-1, R.421-3-1 du Code de l'urbanisme).
- * Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L.315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L.311-1 du Code Forestier).
- * Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme).
- * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- * Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois est soumis à déclaration préalable (Art.R.421-23 d) du Code de l'Urbanisme).
- * Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme).
- * Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n° 79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L. 531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers;..) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre -CS 24405- 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00).

- La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur : 1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ; 2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ; 3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte. Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré (code pénal article . L.322-3-1)

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

- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *"les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations"*.

. article R 111 4 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-1 à R 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 123-1, L 123-17, R.123- 11 du Code de l'Urbanisme.
- une identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (article L. 123-1-5 7° alinéa du code de l'urbanisme).

1) Les zones urbaines dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles correspondent aux :

- | | |
|--|-----------|
| - constructions anciennes délimitant le centre bourg traditionnel dit | UA |
| - constructions de type individuel, isolé ou groupé dites | UB |
| - constructions d'équipements sportifs, socio-éducatifs, socio culturels, ..., dites | UE |
| - zones d'activités artisanales, commerciales et industrielles dites | Ui |

Aux zones urbaines U, s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de **la réalisation des équipements internes à la zone**. La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- Les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Le secteur **1AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur **1AUab** qui correspond à une urbanisation intermédiaire entre le bourg et le développement pavillonnaire.
- le secteur **1AUe** correspond au développement de la zone **UE**.
- le secteur **1AUec** correspond à l'implantation, de constructions, d'équipements et d'aménagements liés aux activités médicales et activités connexes de services et commerciales.
- le secteur **1AUi** correspond au développement de la zone **Ui**.
- le secteur **1AU**s correspond aux zones destinées à accueillir des installations de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil.

Le secteur **2AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur **2AUab** correspond aux réserves d'urbanisation à vocation d'habitat à long terme.
- le secteur **2AUi** correspond aux réserves d'urbanisation à usage d'activités à long terme.

Aux zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3) Les zones agricoles dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles correspondent aux zones agricoles dites **A**

Aux zones agricoles A s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

4) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Elles correspondent aux :

- zones naturelles et forestières dites	N
- zones naturelles de loisirs dites	NA
- zone destinée aux équipements de traitement des eaux usées ou potables dites	NE
- zones destinées aux constructions dispersées en zone rurale non liées à l'activité agricole dites	NH
- zones liées à la présence de site archéologique de type 2 dites	NN
- zones humides dites	Nzh

Aux zones naturelles N, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

Article 4 – 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 5 – QUELQUES DEFINITIONS

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

Article 6 – RAPPELS

1. Urbanisme et sécurité routière :

Conformément aux dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la sécurité publique, et en particulier la sécurité routière.

2. Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et 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. »

3. Annexe - extension : Construction accolée à la construction principale dite dans le langage courant extension.

4. Dépendance : construction détachée de la construction principale à usage d'habitation. La dépendance constitue une construction secondaire par rapport à la construction principale.

COMMUNE DE SAINT THEGONNEC
REGLEMENT

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

(Zones de type U)

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U (UA,UB)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, disposant des équipements essentiels et recouvre l'agglomération et les villages à dominante non agricole définis comme étant susceptibles de se développer.

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

- le secteur **UA** correspond

- au centre du bourg de SAINT THEGONNEC, caractérisé par une urbanisation dense, aux constructions édifiées en ordre continu le long des voies ou places publiques.
- au développement autour du centre bourg, caractérisé par une urbanisation de densité moyenne, sur des parcelles bâties en ordre continu ou discontinu; l'emprise au sol et les hauteurs des constructions sont hétérogènes.

- le secteur **UB** est constitué essentiellement d'un tissu urbain existant de type pavillonnaire, de densité moyenne à faible ; il se caractérise par une urbanisation aérée, en ordre discontinu, sur des parcelles de tailles diverses

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1- 5 7° du Code de l'Urbanisme.
6. Un classement sonore des infrastructures de transports terrestres affecte la RN 12. Des prescriptions techniques sont à appliquer lors de la construction d'un bâtiment à usage d'habitation, d'enseignement, de bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique conformément à l'arrêté du 12 février 2004 sur une bande de 250 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la voie concernée.

SECTION 1

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

Article U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. L'ouverture ou l'extension de carrières
2. Les exhaussements et affouillements non liés à un permis de construire.
3. Les discothèques, dancing, bars de nuit incompatibles avec la vocation principale de la zone, ...
4. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

Article U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts.
3. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
4. Le stationnement de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, leur stationnement sera autorisé sur les terrains nus.
5. Les aires de jeux et parcs d'attraction
6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
- 7 Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général.
8. la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION 2

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article U3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Article U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

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

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

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

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, 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 autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A – Agglomération

1. Secteur UA

Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places publiques ou, pour des voies privées, à partir de la limite effective de la voie.

Lorsque la construction nouvelle est susceptible de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, dissimulant d'un élément architectural existant sur une construction voisine...) une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un mur d'une hauteur s'harmonisant avec l'environnement urbain immédiat, ou un mur bahut de 0.80 m surmonté d'une grille.

L'implantation d'une seconde construction en arrière du bâti existant est possible.

2. Secteurs UB

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5.00 mètres par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places publiques ou, pour des voies privées, à partir de la limite effective de la voie.

Sous réserve de ne pas présenter une gêne pour la circulation (visibilité), la construction des annexes de faible importance est possible entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement des voies. L'implantation d'une seconde construction en arrière du bâti existant est possible.

B - Routes départementales - hors agglomération

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :
 - 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie ;
 - 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie : RD 712 et RD 118 ;
 - 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie : RD 18

Article U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Secteur UA

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement (ou pour des voies privées à partir de la limite effective de la voie), les constructions doivent être édifiées en ordre continu.

La construction en retrait par rapport aux limites séparatives est autorisée avec un recul minimum de 3,50m, sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'un mur de clôture de hauteur s'harmonisant avec l'environnement urbain immédiat, ou un mur bahut de 0,80 mètre éventuellement surmonté d'une clôture, et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisines immédiates

- Au delà de la bande de 15 mètres, les constructions seront implantées soit à 0 soit à 3,50 mètres minimum des limites séparatives, sous réserve que l'implantation des constructions corresponde aux dispositions de l'article U10 – 4.

2. Secteur UB

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Article U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée comme suit :

	<i>emprise au sol maximum autorisée</i>
UA	Néant
UB	
Inférieur à 400 m ²	Néant
Supérieur à 400 m ²	40 %

Article U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses et autres toitures	
	Sablière	faîtage	acrotère	Sommet autre toiture
UA	9.00 m	14.00 m	10.00 m	12.00 m
UB	6.00 m	11.00 m	4.50 m	7.00 m
dépendance	2.50 m	5.50 m	3.50 m	5.50 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc...
4. Dans le secteur UA, au delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'espace public, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3.50 m de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45°.
5. Un dépassement de + 1 m à la sablière et au faîtage sera autorisé pour des motifs techniques ou réglementaires propres aux activités du bâtiment (réglementations sportives, sécurité...).

Article U11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. 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-
2. Les constructions, 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

- Dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
 - Dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.
3. Dans le secteur UA, toute construction nouvelle devra respecter la typologie traditionnelle de toiture (double pente à 45 °). Toutefois, les projets contemporains peuvent être acceptés dès lors qu'ils justifient d'une qualité architecturale réelle et qu'ils s'intègrent harmonieusement au bâti existant.

4. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
5. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration préalable et satisfaire aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
Les clôtures devront être en conformité d'aspect, de nature et de hauteur, tant avec la construction située sur la parcelle qui la borde qu'avec le caractère urbain dominant de l'espace public considéré, (rue, chemin ou place) et ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
La hauteur des clôtures de nature différente ne pourra excéder 2 m à l'alignement et en limite séparative en UA et UB.

Les clôtures séparatives en béton, doublées d'une haie, sont autorisées sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 1.00 mètre.
La reconstruction à l'identique de murs anciens excédant les dispositions ci-dessus peuvent être autorisées.
6. Les bardages en ardoises ou matériaux similaires inadaptés à l'architecture des bâtiments sont interdits. Une solution technique adaptée devra être recherchée.
7. Les coffrets EDF, les cuves de stockage, antennes seront implantés de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain. Une couleur ou une implantation favorisant leur insertion dans l'environnement pourra ainsi être imposée.
8. Une approche durable des constructions : les projets devront s'inscrire, dans la mesure du possible, suivant une logique de dimensions bioclimatiques (orientation, implantation, positionnement des ouvertures, confort thermique....).

La gestion des énergies sera de mise. Il est incité à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions. Dans le cas de panneaux photovoltaïques, il conviendra de les intégrer au projet, d'éviter leur multiplication, dimension et implantation. Tous matériaux ou techniques en faveur d'une approche durable est à favoriser dans les projets.

Article U12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

Il est ainsi imposé pour :

- constructions nouvelles ou extension à usage d'habitation : 2 places par logement ;
- constructions nouvelles ou extension à usage d'habitation collective : 2 places pour 60 m² de SHON avec au minimum 1 place par logement ;
- pour les commerces, salles de spectacle, équipements nouveaux ou les extensions :
 - moins de 150 m² : néant
 - 150 à 500 m² : 1 place / 30 m²
 - 500 à 1000 m² : 1 place / 15 m²
 - au-delà : les emplacements prévus devront correspondre aux besoins des constructions :
- pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de SHON
- pour les hôpitaux : 1 place pour 2 lits
- hôtels restaurants : 1 place pour deux chambres et 1 place pour 10 m² de salle

2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Article U13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :
 - a - les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des 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 leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
 - b - le dossier d'autorisation de construire ou d'aménager devra comporter un plan du terrain qui en précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des variétés en qui y seront plantées.
2. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédées d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.
4. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)
--

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone destinée à l'implantation, l'extension ou la densification de constructions, d'équipements et d'aménagements liés aux activités d'ordre éducatif, sportif, administratif, touristique, hospitalier, sanitaire, cultuel et culturel...

Ces constructions, par leur nature et leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent en effet des caractéristiques spécifiques le plus souvent incompatibles avec l'environnement et le tissu urbain où ils sont situés.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération (conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1

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

Article UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. Le stationnement des caravanes sous quelque forme que ce soit.
2. La création d'installations agricoles.
3. L'ouverture ou l'extension de carrière.
4. La création de discothèques, dancings et bars de nuit.
5. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

Article UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant:

1. Les constructions affectées à des activités d'ordre administratif, éducatif, sportif, touristique, culturel, culturel, hospitalier et sanitaire ainsi que les équipements et installations liés à leur bon fonctionnement (hébergement, restauration...)
2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage admis dans la zone, et à la condition que cette habitation soit intégrée au volume de la construction abritant l'activité
3. Les constructions à usage d'accueil et d'hébergement collectif lié aux activités autorisées dans la zone.
4. Les aires de stationnement, les aires de jeux et les parcs d'attraction
5. La reconstruction après sinistre, la modification et l'extension limitée des constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone.
6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
7. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général.

B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION 2

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche,...).
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Article UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

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

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

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

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, 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 autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Article UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3.50 m.

Article UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière, que les baies éclairant les "pièces principales" ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60 % de la surface de la parcelle constructible.

Article UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, cette hauteur ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	Sablière	faîtage	Acrotère et sommet autre toiture
UE	9.00 m	14.00 m	13,70 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Un dépassement de + 1 m à la sablière et au faîtage sera autorisé pour des motifs techniques ou réglementaires propres aux activités du bâtiment (réglementations sportives, sécurité...).
4. Les habitations et annexes existantes sont régies par les dispositions relatives à la zone UB.

Article UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, matériaux, couleurs...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte, ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'ensemble du paysage urbain.

En particulier :

1. Clôtures :

Les murs existants constituant l'alignement doivent être conservés sous réserve de permettre le bon accès aux parcelles.

- Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins, ainsi que le long du littoral)
- ou sur les 10 premiers mètres lorsqu'elles y aboutissent - les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel ou de la chaussée. Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect, n'est admis que sur 0,50 mètre de hauteur.

Toutefois, la hauteur des clôtures bordant le domaine public peut excéder une hauteur de 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'une maçonnerie de pierres d'aspect identique à celui relevé le plus

fréquemment dans la commune, ou lorsqu'elles forment un prolongement de la construction et à condition d'être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction sur une faible longueur.

Ces prescriptions de matériaux et de hauteur s'appliquent également aux parties vues des murs de soutènement bordant le domaine public ou y aboutissant.

2. Buttes artificielles :

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui de la construction auquel il donne accès, à l'exclusion des parties de remblai situées en amont de la construction, en cas de pente naturelle du sol, ainsi que celles qui sont inscrites dans un angle rentrant de la construction, ou retenues par un mur de soutènement prolongeant la construction sur une faible longueur.

3. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

4. Les bardages non adaptés à l'architecture (pignons, flèches de cheminée...) sont interdits

5. Les cuves, antennes, coffrets techniques... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, mur de végétation...)

6. Une protection végétale paysagère pourra être imposée de manière à masquer les dépôts inesthétiques, stockages de matériaux, véhicules...

Article UE12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Article UE13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

2. Pour les terrains de plus de 500 m², la surface laissée libre devra représenter **20 % minimum** de la surface constructible totale du terrain.

3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédées d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

4. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
6. Un classement sonore des infrastructures de transports terrestres affecte la RN 12. Des prescriptions techniques sont à appliquer lors de la construction d'un bâtiment à usage d'habitation, d'enseignement, de bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique conformément à l'arrêté du 12 février 2004 sur une bande de 250 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la voie concernée.

SECTION 1

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

Article Ui1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A. Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article Ui1 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article 2.
2. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
3. Les terrains de camping et de caravanage, ou leur extension, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
4. Le stationnement isolé de caravanes.
5. L'ouverture de carrières.
6. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

B – Sont interdites le long de la RN 12 (zone de Mes Menez - étude loi Barnier réalisée en 2001) :

1. Les constructions et les aménagements ne respectant pas les marges de recul énoncées à l'article Ui6
2. Les éléments encombrants non dissimulés situés entre les bâtiments d'activités et la RN 12, et notamment ; les stocks, déchets, conditionnement... pouvant nuire aux perspectives à partir de la RN 12.
3. Toute publicité située dans une bande de 40 m par rapport à l'axe de la RN 12.

Article Ui2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis en zone Ui dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, de traitement de déchets, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
3. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone
4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrés au volume des bâtiments à usage d'activités.
5. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.

6. Le stationnement isolé des caravanes pendant moins de 3 mois sur le terrain de résidence du propriétaire suivant les dispositions de s articles R.111-40, R.421-5 et R.421-23.
7. Les discothèques
8. Les ouvrages techniques publics y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.

B – Sont autorisées le long de la RN 12 (zone de Mes Menez - étude loi Barnier réalisée en 2001) :

1. Les constructions à usage d'activités situées au delà du recul de 50 m par rapport à l'axe de la RN 12.
2. L'organisation d'aires de stationnement pour la clientèle situées au delà du recul de 40 m par rapport à l'axe de la RN 12.
3. Sous réserve d'être intégrées par un écran végétal, les aires de stockage situées au delà du recul de 40 m par rapport à l'axe de la RN 12.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION 2

CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche,...)

3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Article Ui4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

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

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

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

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, 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 autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article Ui5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article Ui6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A – Agglomération – secteur urbanisé

1. Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies ou places, publiques ou privées, est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).
2. Toutefois, une disposition différente est autorisée pour des constructions existantes implantées différemment.

B – Route Nationale - RN12

1. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la RN 12 (ou l'axe futur quand des travaux d'élargissement sont prévus) est de 50 mètres.
2. Le recul minimal pour les aires de stationnement destinées à la clientèle est de 40 m par rapport à l'axe de la RN 12 (ou l'axe futur quand des travaux d'élargissement sont prévus).

C - Routes départementales - hors agglomération

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie ;
- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie : RD 712 et RD 118 ;
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie : RD 18

Article Ui7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.50 mètres.

Lorsque la zone Ui jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à la sablière ou à l'acrotère, avec un minimum de 8.00 m.

Article Ui8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. En outre la distance séparant deux constructions ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

Article Ui9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface constructible de la propriété.

Article Ui10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes		toitures terrasses et autres toitures	
	sablière	faîtage	acrotère	sommet toiture
Ui	9.00 m	14.00 m	10.00 m	12.00 m
constructions situées le long de la RN 12	8.00 m	10.00 m	6.00 m	7.00 m
annexes	3.00 m	6.00 m	3.50 m	3.50 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc...
4. Les habitations existantes sont régies par les dispositions relatives à la zone UB.

Article Ui11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A. Règles générales

1. 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.
2. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :
 - dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent (harmonie des rythmes, choix des modénatures...)
 - dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.
3. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
4. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration préalable dans les conditions définies aux articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

A l'exception de clôtures répondant à des impératifs techniques (sécurité, protection...) leur hauteur ne pourra excéder 2.00 m à l'alignement et 2.00 m en limite séparative.

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

5. Les bardages en ardoises ou matériaux similaires inadaptés à l'architecture des bâtiments sont interdits. Une solution technique adaptée devra être recherchée.
6. Les coffrets EDF, les cuves de stockage, antennes seront implantés de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain. Une couleur ou une implantation favorisant leur insertion dans l'environnement pourra ainsi être imposée.

B. Les constructions à édifier ou à modifier situées sur les abords de la RN 12, devront respecter les dispositions suivantes :

1. Façades et volumes :
Les façades devront être orientées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la RN 12. Il sera privilégié les volumes simples traduisant une homogénéité architecturale.

2. Couleurs :

Les couleurs devront être sobres et choisies de façon à s'harmoniser avec l'environnement. En façades, les couleurs vives ainsi que les couleurs foncées sont interdites. Le bâtiment ne pourra pas être entièrement teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne du bâtiment à édifier. Les façades seront de teinte claire, moyenne ou pastel.

3. Toitures :

En couverture, les coloris vifs et les coloris clairs sont interdits. Il sera privilégié les toitures terrasses (pentes supérieures à 32° interdites).

4. Publicité :

Les enseignes seront intégrées au projet architectural. Elles devront rester dans le plan de la façade qui leur sert de support et ne pourront pas dépasser en hauteur l'égout de la toiture ou l'acrotère.

Les publicités en surélévation par rapport au faîtage sont interdites.

Leur surface est limitée à 8 m² par établissement.

5. Clôtures :

Les clôtures en plaques béton ou en pierres de synthèse sont interdites.

Les clôtures grillagées sont autorisées. Pour ces clôtures, les coloris vifs sont interdits. Les limites de parcelles doivent être végétalisées conformément aux principes exprimés au plan d'avant projet paysager joint en annexe.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

Article Ui12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité immédiates
2. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Article Ui13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

- a. 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 leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
- b. Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des variétés qui y seront plantées.

2. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédées d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.
4. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

COMMUNE DE SAINT THEGONNEC
REGLEMENT

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

(Zones de type AU)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

A – Généralités (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de **la réalisation des équipements internes à la zone**.

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B - Composition de la zone 1AU

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **1AUab**
- Le secteur **1AUe** correspond au développement de la zone **UE**.
- Le secteur **1AUec** correspond à l'implantation, de constructions, d'équipements et d'aménagements liés aux activités médicales et activités connexes de services et commerciales.
- Le secteur **1AUi** qui correspond au développement de la zone **Ui**.
- Le secteur **1AU**s qui correspond aux zones destinées à accueillir des installations de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil.

C - Composition de la zone 2AU

La zone AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **2AUab**.
- Le secteur **2AUi**.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
6. Un classement sonore des infrastructures de transports terrestres affecte la RN 12. Des prescriptions techniques sont à appliquer lors de la construction d'un bâtiment à usage d'habitation, d'enseignement, de bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique conformément à l'arrêté du 12 février 2004 sur une bande de 250 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la voie concernée.

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur 1AUe :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **UE**.

En secteur 1AUi :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **Ui**.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ces zones, l'organisation urbaine devra être justifiée.

Le projet de construction devra se réaliser dans le respect de l'organisation du développement de la zone et ne devra pas contrarier toute autre réalisation telle qu'elle figure aux orientations d'aménagement. Il sera mis en oeuvre dans le respect de l'économie générale de l'utilisation du sol. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma d'aménagement pourra être limité aux "îlots homogènes délimités par ces voies à l'intérieur de la zone".

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

Seront admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile°:

1. Dans les secteurs **1AUe**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UE**.
2. Dans les secteurs **1AUi**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **Ui**.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
2. Les voies de desserte devront présenter une hiérarchisation en rapport avec leur fonction : les impasses et les ruelles ne desservant que quelques lots devront présenter des gabarits moins importants et des traitements moins routiers que les rues d'accès à la zone.
3. Les conditions de desserte des terrains devront respecter :
 - dans les secteurs **1AUe**, les règles établies pour la zone **UE**.

ARTICLES 1AU4 à 1AU14

1. Dans les secteurs **1AUe** sont applicables les dispositions de la zone **UE.**
1. Dans les secteurs **1AUi** sont applicables les dispositions de la zone **Ui.**

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUab

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **1AUab** est destinée à recevoir une urbanisation de densité moyenne, sur des parcelles bâties en ordre continu ou discontinu. Elle doit permettre des implantations assurant une gestion économe de l'espace. Elle accueille principalement des constructions à usage d'habitations et les activités compatibles avec la vocation principale de la zone.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUab1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. L'ouverture ou l'extension de carrières
2. Les exhaussements et affouillements non liés à un permis de construire.
3. Les discothèques, dancing, bars de nuit incompatibles avec la vocation principale de la zone, ...
4. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

Article 1AUab2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts.
3. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
4. Le stationnement de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, leur stationnement sera autorisé sur les terrains nues.
5. Les aires de jeux et parcs d'attraction
6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
- 7 Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général.

B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION 2

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUab3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants, sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.
5. Les conditions de desserte des terrains dans les secteurs 1AUab s'inspireront des principes inscrits dans les orientations d'aménagement définies dans le cadre du document 2bis « Orientations d'Aménagement ».
6. zones 1AUb
Zone 1AUb de Bel Air : l'accès prévu face à l'entrée de la zone de covoiturage devra faire l'objet d'une attention particulière pour garantir une bonne lisibilité
Zone 1AUb de Penfao Sud : tout accès sur la RD58 est proscrit

Article 1AUab4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

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

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera *préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

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

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, 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 autonome conforme aux règlements en vigueur.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article 1AUab5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article 1AUab6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A - Agglomération

Les constructions doivent être édifiées avec un recul compris entre 0 et 7 m par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places publiques ou, pour des voies privées, à partir de la limite effective de la voie.

Toutefois une disposition particulière autorisant une implantation jusqu'à 12 m sera possible lorsque les terrains sont desservis par une voirie Sud, dans le cas de constructions favorisant l'implantation bioclimatique.

B - Routes départementales - hors agglomération

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie : RD 118 ;

Article 1AUab7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Article 1AUab8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article 1AUab9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 1AUab10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses et autres toitures	
	Sablière	faîtage	acrotère	Sommet autre toiture
1AUab	6.00 m	11.00 m	4.50 m	7.00 m
annexes	2.50 m	5.50 m	3.50 m	5.50 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc...

Article 1AUab11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
--

1. 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.
2. Les constructions, 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

3. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

4. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration préalable et satisfaire aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

La hauteur des clôtures de nature différente ne pourra excéder 2 m à l'alignement et en limite séparative.

Les clôtures séparatives en béton, doublées d'une haie, sont autorisées sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 1.00 mètre.

La reconstruction à l'identique de murs anciens excédant les dispositions ci-dessus peuvent être autorisées.

5. Les bardages en ardoises ou matériaux similaires inadaptés à l'architecture des bâtiments sont interdits. Une solution technique adaptée devra être recherchée.

6. Les coffrets EDF, les cuves de stockage, antennes seront implantés de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain. Une couleur ou une implantation favorisant leur insertion dans l'environnement pourra ainsi être imposée.

7. Une approche durable des constructions : les projets devront s'inscrire, dans la mesure du possible, suivant une logique de dimensions bioclimatiques (orientation, implantation, positionnement des ouvertures, confort thermique....).

La gestion des énergies sera de mise. Il est incité à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions. Dans le cas de panneaux photovoltaïques, il conviendra de les intégrer au projet, d'éviter leur multiplication, dimension et implantation. Tous matériaux ou techniques en faveur d'une approche durable est à favoriser dans les projets.

Article 1AUab12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci.

Il est ainsi imposé pour :

- constructions nouvelles ou extension à usage d'habitation : 2 places par logement ;
- constructions nouvelles ou extension à usage d'habitation collective : 2 places pour 60 m² de SHON avec au minimum 1 place par logement ;
- pour les commerces, salles de spectacle, équipements nouveaux ou les extensions :
 - moins de 150 m² : néant
 - 150 à 500 m² : 1 place / 30 m²
 - 500 à 1000 m² : 1 place / 15 m²
 - au-delà : les emplacements prévus devront correspondre aux besoins des constructions :
- pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de SHON
- pour les hôpitaux : 1 place pour 2 lits
- hôtels restaurants : 1 place pour deux chambres et 1 place pour 10 m² de salle

2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

3. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Article 1AUab13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

a - les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des 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 leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

b - le dossier d'autorisation de construire ou d'aménager devra comporter un plan du terrain qui en précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des variétés en qui y seront plantées.

2. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédées d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

4. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUab14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)
--

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUec

CARACTERE DE LA ZONE 1AUec

La zone 1AUec est une zone destinée à l'implantation, de constructions, d'équipements et d'aménagements liés aux activités médicales et activités connexes de services et commerciales.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération (conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1

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

Article 1AUec1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2, correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, et notamment :

1. Le stationnement des caravanes sous quelque forme que ce soit.
2. La création d'installations agricoles.
3. L'ouverture ou l'extension de carrière.
4. La création de discothèques, dancings et bars de nuit.
5. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

Article 1AUec2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant:

1. Les constructions affectées à des activités d'ordre médical et d'activités connexes de services et de commerce.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
3. Les équipements et ouvrages techniques publics dans un but d'intérêt général.

SECTION 2

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUec3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. (biseau de visibilité, tourne à gauche,...).
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Article 1AUec4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

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

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

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

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, 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 autonome conforme aux règlements en vigueur.

Des sondages complémentaires pourront être exigés auprès du pétitionnaire ainsi qu'une superficie minimale pour construire, lors des résultats de cette étude complémentaire, au titre de la loi sur l'eau.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article 1AUec 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article 1AUec6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A moins d'une implantation en limite, les constructions doivent être édifiées à 3 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou de l'alignement futur.

Article 1AUec 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Article 1AUec 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière, que les baies éclairant les "pièces principales" ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AUec 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article 1AUec 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, cette hauteur ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses et autres toitures
	Sablière	faîtage	Acrotère et sommet autre toiture
1AUec	6,50 m	9,00 m	7,50 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.

Article 1AUec11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, matériaux, couleurs...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent pas porter atteinte, ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'ensemble du paysage urbain.

1. Tout mode de clôture sera étudié dans le cadre d'une demande d'autorisation.
2. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
3. Les bardages non adaptés à l'architecture (pignons, flèches de cheminée...) sont interdits

4. Les cuves, antennes, coffrets techniques... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, mur de végétation...)

Article 1AUec12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Article 1AUec13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUec14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)
--

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUs

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **1AUs** est destinée à recevoir les installations de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUs1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article 1AUs2.

Article 1AUs2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les installations de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil ainsi que leurs équipements connexes.

SECTION 2

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUs3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants, sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article 1AUs4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans objet

Article 1AUs5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article 1AUs6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies communales et autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement existant (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.

Article 1AUs7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Article 1AUs8 à 1AUs13

Sans objet

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUs14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction est interdite.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Leur ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Lors de cette procédure, le règlement applicable à la zone sera défini.

Sont admises en zone 2AU, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et 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.

Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.

- Les restaurations et les extensions d'importance limitée des constructions existantes dans la zone et compatible avec l'affectation de celle-ci.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...).
- Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).

ARTICLES 2AU3 à 2AU14

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2.

COMMUNE DE SAINT THEGONNEC
REGLEMENT

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

(Zones de type A)

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A, qui couvre la majeure partie de l'espace de la commune.

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte :

- un secteur A ;
- un secteur Ap, réservé aux activités piscicoles.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
6. Un classement sonore des infrastructures de transports terrestres affecte la RN 12. Des prescriptions techniques sont à appliquer lors de la construction d'un bâtiment à usage d'habitation, d'enseignement, de bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique conformément à l'arrêté du 12 février 2004 sur une bande de 250 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la voie concernée.

SECTION 1

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

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

1. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non incompatible avec la vocation de la zone.
2. Les terrains de camping et de caravaning à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 (camping à la ferme, aire naturelle de camping).
3. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
4. Le stationnement isolé de caravane(s) ou d'habitation(s) légère(s) de loisirs supérieur à 3 mois excepté dans les bâtiments, remise ou assiette du terrain sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation.
6. Les garages et annexes, à l'exception de ceux qui sont liés à une habitation appartenant à un exploitant agricole et édifiés en continuité ou à proximité de celle-ci.
7. Tout aménagement lié à l'implantation d'une caravane ou d'une maison mobile pendant la période autorisée inférieure à trois mois, notamment, dalle béton, haies de séparation ou de protection, annexes, grillage, barrières, branchements électriques, télécommunication, assainissement, alimentation en eau potable.

B - Est interdit en Ap :

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 – B.

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis en zone A :

1. La restauration sans changement d'affectation des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
3. Les affouillements et exhaussements des sols autorisés dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés aux logements des animaux, ...).

6. Certaines installations (camping à la ferme, aire naturelle de camping...), aménagement dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation.

7. Le changement de destination des bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ce changement de destination est autorisé si il apporte une diversification de l'outil de travail (gîte, chambre d'hôtes, locaux dépendants de l'activité) ou si il constitue le logement de fonction de l'exploitant. Ce changement de destination n'est pas autorisé pour la création de nouveau logement autorisant l'implantation de nouveau tiers.

8. La construction et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elle est destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elle est implantée en continuité du siège d'exploitation concerné.

Par dérogation à cette règle, en cas d'impossibilité technique d'implanter le logement en continuité du siège, il pourra être autorisé en continuité d'une partie actuellement urbanisée située à proximité.

9. La construction de dépendance aux logements de fonction liés à l'activité agricole, d'une superficie maximale de 60 m² de SHOB, et leur extension limitée, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction. Il ne sera autorisé qu'une seule et unique dépendance.

10. L'exploitation des carrières, la recherche et l'exploitation minière, ainsi que les installations et annexes qui leur sont directement liées et nécessaires, à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.

11. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.

12. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et leurs équipements connexes.

B – Sont autorisés dans le secteur Ap :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité piscicole.

SECTION 2

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants, sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

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

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

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

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, 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 autonome conforme aux règlements en vigueur.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

A - Routes Départementales - hors agglomération :

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :
 - 35 mètres pour les chemins de 1^{ème} catégorie ;

- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie : RD 712 et RD 118 ;
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie : RD 18

B - Loi Barnier (L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 12. 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 publics.

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

C - Voies communales et autres voies :

1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement existant (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.
2. Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée pour les bâtiments annexes détachés de l'habitation (garage, abri de jardin...).
3. Les équipements publics peuvent déroger aux dispositions du présent article.
4. Toutefois, une disposition différente est autorisée pour des constructions existantes implantées différemment.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
2. Toutefois, une disposition différente est autorisée pour des constructions existantes implantées différemment.
3. L'implantation d'éoliennes n'est pas concernée par cette disposition.

Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

Construction à usage d'habitation	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses et autres toitures	
	Sablière	faîtage	acrotère	sommet autre toiture
A	6.00 m	11.00 m	4.50 m	7.00 m
annexes	2.50 m	5.50 m	3.50 m	5.50 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.
4. La hauteur maximale des éoliennes n'est pas limitée.

Article A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

2. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, réalisées avec des moyens de fortune, sont interdites.

Dans les autres cas, elles devront faire l'objet d'un permis de construire ou une déclaration de travaux. De plus, la construction de ces annexes devra être réalisée sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.

3. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement ; le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors des autorisations d'urbanisme.

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

4. L'implantation de l'enseigne et de la publicité devra être conforme aux lois en vigueur : loi du 29 décembre 1979 et décret du 21 novembre 1980.

5. Les bardages en ardoises ou matériaux similaires inadaptés à l'architecture des bâtiments, sont interdits. Une solution technique adaptée devra être recherchée.

6. Les coffrets électriques, les cuves de stockage, antennes, seront implantés de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain. Une couleur ou une implantation favorisant leur insertion dans l'environnement, pourra ainsi être imposée.

Article A12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A13 – OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédées d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Sans objet.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **N** comporte :

- un secteur **N**, réservée aux zones naturelles ;
- un secteur **NA**, réservé à l'aménagement d'espaces naturels de loisirs ;
- un secteur **NE**, réservé à la station de traitement des eaux usées et potable ;
- un secteur **NH**, délimitant les secteurs naturels comportant des constructions dispersées ;
- un secteur **Nzh**, repérant les zones humides ;
- un secteur **NN**, qui localise et préserve les sites archéologiques de type 2.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi que pour les éléments du patrimoine et du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
6. Un classement sonore des infrastructures de transports terrestres affecte la RN 12. Des prescriptions techniques sont à appliquer lors de la construction d'un bâtiment à usage d'habitation, d'enseignement, de bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique conformément à l'arrêté du 12 février 2004 sur une bande de 250 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la voie concernée.

SECTION 1

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

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zones N, NA, NH, Nzh: les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone notamment :

1. Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagées, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
3. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux autorisés à l'article N2.
4. Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.
5. L'ouverture et l'extension de carrières ou de mines.
6. Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

B - Sont interdites en zone NA, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-B.

C - Sont interdites en zone NE, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-C.

D - Sont interdites en zones NH, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2D.

E - Sont interdites en zone NN, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-E.

F - Sont interdites en zone Nzh, les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

A – Sont admis en zone N à l'exception de la zone Nzh:

1. La reconstruction à l'identique sur une même propriété, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
2. Les constructions légères sur les propriétés non bâties strictement liées aux activités équestres ou autres : box à chevaux, stockage de fourrage et sellerie sans installation sanitaire fixe et dont la superficie n'excède pas 60 m², dont 30 m² d'auvent, et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 5 mètres.
3. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.
4. Les affouillements et exhaussements des sols autorisés dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.
5. Les aires de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ni cimentées et devront rester naturelles.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et leurs équipements connexes..

B – Sont admis dans le secteur NA :

1. Sous réserve de respecter le caractère naturel du secteur, les aménagements et installations de loisirs, de jeux et notamment : étangs, chemins de randonnée, parcours sportifs, aires de jeux...
2. Les équipements légers liés à l'accueil du public, à la mise en valeur et à la gestion du site (sanitaires, panneaux d'informations...).

C – Sont admis dans le secteur NE :

1. Les constructions, installations et aménagements nécessaires au traitement des eaux usées.
2. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'alimentation en eau potable

D – Sont admis dans le secteur NH :

1. L'amélioration ou l'extension des habitations existantes à condition que la surface existante soit elle-même au moins égale à 50 m² de SHON, et que la surface définitive (extension comprise) n'excède pas d'une manière générale, 250 m² de SHON. Au-delà de cette surface, une seule et unique extension sera autorisée et devra avoir un caractère limité sans dépasser 15 % de la SHON existante.
2. La construction de dépendance d'une superficie maximale de 60 m² de SHOB, et leur extension limitée, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. Il ne sera autorisé qu'une seule et unique dépendance.
3. La restauration sans changement d'affectation des habitations « anciennes » conservées pour l'essentiel.
4. Les restaurations, reconstitutions ou reconstructions de bâtiments ou éléments d'architecture à caractère historique avec changement d'affectation éventuel. Celles-ci ne seront admises que sous

condition de présentation de documents faisant foi de l'authenticité ou de la qualité du projet (cf liste en annexe du présent règlement). Cette tolérance ne devra pas avoir pour conséquence de menacer une activité agricole.

5. Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants et l'extension limitée des bâtiments d'intérêt architectural ou des bâtiments constituant un élément structurant d'un hameau ou ensemble de bâtiments, notamment des bâtiments formant une cour.

6. Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants (hors ancien bâtiment agricole de type hangar), pour permettre des activités commerciales, artisanales, industrielles et de bureaux.

7. La réhabilitation, rénovation d'ancien bâtiment agricole (hangar...).

8. Le changement de destination d'ancien bâtiment agricole (hangar...) pour permettre l'activité de stockage, artisanale et industrielle. Aucune extension de ces bâtiments ne sera autorisée.

E – Sont admis dans le secteur NN :

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas.

2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.

3. Les constructions à caractère temporaire à usage d'annexes de faible importance, nécessaire aux travaux de fouilles, sous réserve qu'elles puissent être démontées

SECTION 2

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

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.
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles pourront comporter en leur partie terminale, une aire de retournement conformément à la réglementation en vigueur. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).

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

2. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales *sera préconisée prioritairement* sur la parcelle à l'aide de dispositif adapté (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

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

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, 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 autonome conforme aux règlements en vigueur.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

A - Routes Départementales - hors agglomération :

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :
 - 35 mètres pour les chemins de 1^{ème} catégorie ;

- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie : RD 712 et RD 118 ;
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie : RD 18

B - Loi Barnier (L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 12. 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 publics.

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

C - Voies communales et autres voies :

1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement existant (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.
2. Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée pour les bâtiments annexes détachés de l'habitation (garage, abri de jardin...).
3. Les équipements publics peuvent déroger aux dispositions du présent article.
4. Toutefois, une disposition différente est autorisée pour des constructions existantes implantées différemment.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
2. Toutefois, une disposition différente est autorisée pour des constructions existantes implantées différemment.
3. L'implantation d'éoliennes n'est pas concernée par cette disposition.

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

Construction à usage d'habitation	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses et autres toitures	
	Sablière	faîtage	acrotère	sommet toiture
N	6.00 m	11.00 m	4.50 m	7.00 m
annexes	2.50 m	5.50 m	3.50 m	5.50 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. La hauteur maximale des éoliennes n'est pas limitée.

Article N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions, 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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

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

2. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, réalisées avec des moyens de fortune, sont interdites.

Dans les autres cas, elles devront faire l'objet d'un permis de construire ou une déclaration de travaux. De plus, la construction de ces annexes devra être réalisée sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.

3. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement ; le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors des autorisations d'urbanisme.

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

4. L'implantation de l'enseigne et de la publicité devra être conforme aux lois en vigueur : loi du 29 décembre 1979 et décret du 21 novembre 1980.

5. Les bardages en ardoises ou matériaux similaires inadaptés à l'architecture des bâtiments, sont interdits. Une solution technique adaptée devra être recherchée.

6. Les coffrets électriques, les cuves de stockage, antennes, seront implantés de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain. Une couleur ou une implantation favorisant leur insertion dans l'environnement, pourra ainsi être imposée.

Article N12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N13 – OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres doivent être précédées d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 -7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de toute modification.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Sans objet.

Annexes :***Bâtiments protégés au titre du Permis de démolir***

Manoir de Penfao et dépendances – le bourg

Moulin à papier de Coasvout

Château du Penhoat

Château du Quellenec

Chapelle du Quellenec

Chapelle de Sainte Brigitte

Ensemble du hameau de Kéranfleac'h

Bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial (reconstruction possible)

Moulin de Kéricuff

Moulin du Bougez

Moulin du Quellenec

Moulin de Pont ar Roz

Moulin du Coulart

Four à pain du Coulard