

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CLEDEN POHER

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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L 110)

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 14 septembre 2001
Débat préalable organisé au sein du CM le : 05 mai 2003
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 12 février 2004
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 14 février 2005
PLU rendu exécutoire le : 16 mars 2005
Modification n°1 rendue exécutoire le : 16 mars 2009
Révision simplifiée n°1 rendue exécutoire le : 27 février 2009
Révision simplifiée n°2 rendue exécutoire le : 03 avril 2009

inclus modification de la page 19
du règlement approuvée le 26 mars 2012

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone UA

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone UC

CHAPITRE III : Règlement applicable à la zone UD

CHAPITRE IV : Règlement applicable à la zone Ui

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones AUc

CHAPITRE II : Règlement général applicable aux zones AUi

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

INTRODUCTION

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 : Condition de desserte et d'accès des terrains aux voies
- Article 4 : Condition 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 : Obligation de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs
Plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

COMMUNE DE CLEDEN POHER

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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 CLEDEN POHER.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R. 111-2 à R. 111-25] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-14-2, 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 :

- les servitudes d'utilité publique ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R. 443-6.1, R. 443-3 et R. 443-9 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.
 - * l'édification des clôtures et les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration (Code de l'Urbanisme – Articles R. 441-1 et suivants, R. 442-1 et suivants).
 - * les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L.430-1 et suivants 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 constructions sont soumises au permis de construire (Article L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
 - * les lotissements (Articles L. 315-1 et suivants, R. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, Articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code Forestier).
 - * les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation
 - * le stationnement isolée d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois (Article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme)
 - * les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article R. 443-3 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 (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) 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 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 99.84.59.00).
- l'article 1 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".

- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - . décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".
 - . article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 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. 130-14 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 l'articles L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

1) Les zones urbaines

Elles correspondent aux zones : U

1) à vocation dominante d'habitat

ces zones comportent des secteurs :

- des centres urbains traditionnels dits UA
- d'habitat de type individuel, isolé ou groupé UC, UCd, UCa
- d'habitat hameaux ruraux UD
- 2) destinées aux équipements industriels, artisanaux et commerciaux 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 :

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, la zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

- 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.

Ce sont les zones destinées à l'urbanisation future, dites

AU

Ces zones comportent des secteurs :

- à vocation de zone UC future
- à vocation de zone Ui future

**AUc, AUca
AUi**

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 :

Ce sont :

- les zones de richesses naturelles (agricoles), dite

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 :

- Elles correspondent aux zones

N

Elles comportent six secteurs :

- les zones d'habitat au sein de l'espace rural sans possibilités de changement de destination
- les zones réservées aux aménagements légers de loisirs
- les zones réservées aux aménagements légers de loisirs et de camping
- les zones de protection des sites archéologiques
- les zones qui couvrent le bâti existant en secteur agricole où sont autorisés les changements de destination
- les zones qui couvrent les périmètres de protections de captage

**NH
NI
Nlc
NN
NR
NS**

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 d'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).

"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 13)

COMMUNE DE CLEDEN POHER
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONES U

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au bourg de la commune de CLEDEN POHER et à Botaval, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. la création ou l'extension d'installations agricoles
2. les lotissements industriels, artisanaux
3. les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
4. le stationnement de plusieurs caravanes isolées
5. les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
6. les habitations légères de loisirs
7. l'ouverture de toute mine ou carrière
8. les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation
9. les discothèques et bars de nuit
10. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses automobiles
11. les garages collectifs de caravanes
12. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

B – Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

1. Les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article UA1 et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
2. les annexes et dépendances liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante
3. les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation
4. l'hivernage de caravanes, de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur
5. les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...).

Article UA3 - CONDITION DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. 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. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UA4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci seront prévues.

A Botaval, en raison de la qualité des sols, la constructibilité du terrain sera avérée dès lors que l'assainissement collectif sera opérationnel ou si le pétitionnaire apporte une solution d'assainissement autonome compatible avec la réglementation et les normes.

3) Assainissement des eaux pluviales :

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

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4) Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, sauf impossibilités techniques.

Article UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.
2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre zéro et 10 mètres, par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

3. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...)
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, etc.)
- pour préservation de la végétation et talus
- du fait de la topographie
- pour des raisons d'ordre urbanistique

Article UA7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit joindre au moins une des limites séparatives. Sur le côté où 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre 2 bâtiments non contiguës.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
UA	6.00 m	7.00 m	9.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus. Des adaptations pourront cependant être accordées (dépassement de ces hauteurs maximales) lorsque l'accessibilité au bâtiment le nécessite (accès à un niveau enterré, accès direct sur rue interdit...).

3. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les toitures devront respecter la typologie locale : pente de toiture de 40° à 50°;

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les toitures terrasses sont autorisées.

4. En façade sur rue, les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes de toiture, à l'architecture de la construction initiale

5. L'édification des bâtiments annexes donnant sur la rue sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

6. Clôtures :

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées
- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

7. 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...).

8. Les annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

9. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

10. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... 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...). Les antennes paraboliques ne pourront pas être implantées sur la façade donnant sur l'espace public.

11. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigé.

Article UA12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UA13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

La zone **UC** comporte deux sous secteurs :

- **UCd** qui couvre le secteur de Bellevue où se localisent les équipements liés au fonctionnement de la discothèque et les bâtiments de restauration associées à cette activité
- **UCa**, identique au secteur UC, ces zones se distinguent par des difficultés pour l'installation d'un système d'assainissement autonome en raison de la qualité médiocre des terrains

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

A – Dans les zones UC et UCa

1. la création d'installations agricoles
2. les lotissements industriels, artisanaux
3. les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
4. le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée
5. les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
6. les habitations légères de loisirs
6. l'ouverture de toute mine ou carrière
7. les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation
8. les discothèques
9. les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses d'automobiles
10. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation

B – Dans la zone UCd

Les interdictions énoncées pour les zones UC et UCa à l'exception des discothèques

Article UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

B - Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones UC, UCa, UCd:

1. Les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article UC1 et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. L'extension des discothèques existantes à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaire pour le voisinage.

4. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
5. L'hivernage de caravanes, de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...).
7. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non, soumis à autorisation.
8. les terrains de camping et de caravanes aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif d'habitation légères soumis à autorisation.
9. les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises 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.
10. l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes 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.

Article UC3 - CONDITION DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. 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. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UC4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci seront prévues.

Dans le cas d'un assainissement autonome, et notamment en zone UCa, 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.

3) Assainissement des eaux pluviales :

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

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4) Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, sauf impossibilités techniques.

Article UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées à l'exception des garages.
3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...)
 - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
 - pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...)
 - pour préservation de la végétation et talus
 - du fait de la topographie
 - pour des raisons d'ordre urbanistique

Article UC7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à édifier ne jouxte 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre 2 bâtiments non contiguës.

Article UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- pour les surfaces de terrain inférieures ou égales à 500 m² : 40 %
- pour les surfaces de terrain supérieures à 500 m² : 30 %

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UC, UCa, UCd Habitat, dépendances et annexes	4.00 m	4.50 m	9.00 m
Activités commerciales	6.00 m	9.00 m	13.00 m

*modification
du tableau
des hauteurs
approuvée
le 26 mars 2012*

Les hauteurs générées correspondent à un volume de bâtiment permettant une fonctionnalité en terme de déplacement au sein même du bâtiment. Ces dimensions permettent l'installation d'un bâtiment de 14 m de large avec une pente de toiture de 45.

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

L'architecture d'aspiration régionale autre que local est interdite

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

4. Clôtures :

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonneries ou un grillage doublé d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1.00 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie

D'autres matériaux pourront être utilisés, après validation par le conseil municipal.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit. Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limite séparatives et fond de parcelle :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fond voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00m du terrain naturel.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

5. 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...).

6. Les annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... 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...).

9. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigé.

Article UC12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UC13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UD** est destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu. La zone UD correspond aux villages et hameaux anciens dont l'aspect et le caractère méritent d'être sauvegardés.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation complémentaire à vocation principale d'habitation, respectant les caractéristiques du contexte bâti existant.

Elle représente le développement des hameaux en zone rurale :

- Corbot
- Coat-Meur-Baron
- Caboussel
- Kergueau.
- Coat Nuz

Article UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. la création d'installations agricoles
2. les lotissements industriels
3. les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
4. le stationnement isolé des caravanes
5. les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
6. les habitations légères de loisirs
6. l'ouverture de toute mine ou carrière
7. les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation
8. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation.

Article UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

B - Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

1. les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article UD1 et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
2. les annexes et dépendances liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante
3. les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation
4. l'hivernage de caravanes, de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur
5. les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...).
6. le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non, soumis à autorisation.

7. l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes 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.

8. les constructions n'abritant pas d'activités à nuisances nécessaires au maintien des exploitations agricoles existant dans la zone (hangars agricoles).

Article UD3 - CONDITION DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. 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. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UD4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci seront prévues.

3) Assainissement des eaux pluviales :

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

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4) Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, sauf impossibilités techniques.

Article UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Sans objet.

Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égale à celui qui y figure.

2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre zéro et 10 mètres, par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.
3. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.
4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour les ouvrages de faible importance réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...)
 - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
 - pour les annexes aux constructions existantes (garages, etc...)
 - pour la préservation de la végétation et talus
 - du fait de la topographie
 - pour des raisons d'ordre urbanistique...

Article UD7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu.
2. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, mesurée à la sablière, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
3. D'autres implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

Article UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
UD	4,00 m	4,50 m	9,00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

3. Les constructions d'habitat individuel, les annexes et les dépendances faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local

4. Clôtures :

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou un grillage doublé d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1.00 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie

D'autres matériaux pourront être utilisés, après validation par le conseil municipal.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit. Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limite séparatives et fond de parcelle :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fond voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00m du terrain naturel.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

5. Les annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... 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...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigé.

Article UD12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UD13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE IV

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.

Elle couvre la zone d'activités de Kerhervé et l'activité liée aux abattoirs de Kerhervé.

Article Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. les constructions à usage d'habitation
2. les lotissements d'habitat
3. les constructions d'ateliers d'élevages agricoles
4. les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
5. les habitations légères de loisirs
6. le stationnement isolé de caravanes
7. l'ouverture de toute mine ou carrières
8. les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation
9. les casses d'automobiles
10. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation

Article Ui2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

B - Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

1. Les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article Ui1 et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
2. Les annexes et dépendances liées aux constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante
3. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation
4. L'hivernage de caravanes, de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant l'habitation de l'utilisateur
5. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF...).
6. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone
7. 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.

8. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes 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.

9. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes peut être autorisé 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.

10. Au sein de la zone d'activités de Kerhervé est autorisée la création d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En dehors de cette zone d'activités, aucune création d'installations classées n'est autorisée.

Article Ui3 - CONDITION DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. 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. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article Ui4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci seront prévues.

3) Assainissement des eaux pluviales :

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

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4) Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, sauf impossibilités techniques.

Article Ui5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans Objet

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

1. Lorsque les marges de recul sont prévues au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Sauf indications contraires portées sur le plan, 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. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...)
- pour préservation de la végétation et talus
- du fait de la topographie
- pour des raisons d'ordre urbanistique

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 rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

Sans objet.

Article Ui9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article Ui10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article Ui11 - 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 annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

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

Les clôtures devront être constituées d'un grillage de type treillis soudés rigide, éventuellement doublé d'une haie vive. Des plantations éparses sur le terrain sont autorisées.

4. 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

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

6. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigé.

Article Ui12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ui13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Afin de masquer les installations, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement ou de recul prévues au présent règlement, à l'occasion de la délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

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

Sans objet.

COMMUNE DE CLEDEN POHER

REGLEMENT

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

(Zones de type AU)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

A - Généralités

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 à l'occasion :

- soit d'une modification du PLU
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par les orientations d'aménagement et le PADD.

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

- les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
- 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 1AUc correspond au développement de la zone UC
- Le secteur 1AUca correspond au développement de la zone UCa

C.- Composition de la zone 2AU :

La zone 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur 2AUca correspond au développement de la zone UCa

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUc

Article AUc1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Auc et AUca:

Les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits dans le secteur UC

Article AUc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

B - Dispositions applicables à la zone 1AU

1) Dispositions générales

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

2) Admissions en zone 1AU :

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 et si ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L 118 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UC

C - Dispositions applicables à la zone 2AU

1. la construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages technique d'intérêt collectif
2. la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
3. les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m² d'emprise sol) des constructions existantes.

Articles AUc3 - CONDITION DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Dans l'ensemble des zones AU, un plan d'aménagement de la zone devra être fourni lors de la demande de permis de construire. Il devra répondre aux orientations d'aménagement inscrites au PADD.

zones 1AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs 1AUc et 1AUca

Zone 1AUc de la Bruyère :

Sauf indication particulière portée au document graphique, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur et qui se raccordera sur la route de Botaval. Un cheminement piéton traversera la zone pour rejoindre la route de Lanzannec. Un accès par la route de Lanzannec est prévu et rejoindra la voirie interne.

Zone 1AUc Est de la route de Botaval (zone de la bruyère Est) :

Encadrée à l'Est (chemin d'exploitation) et au Nord (route de Botaval) par des voies structurantes, la zone sera accessible depuis ces axes.

Une voirie interne à réaliser par l'aménageur permettra de desservir l'ensemble des lots. Cette voirie interne assurera la liaison entre le chemin d'exploitation et la route de Botaval.

Il sera nécessaire de conserver un accès aux parcelles agricoles situées au Sud afin d'éviter leur enclavement. Des liaisons piétonnes compléteront le dispositif de déplacement doux autour du centre bourg (en direction du hameau du Poher, de l'urbanisation Ouest). Un cheminement sera réalisé en direction du hameau du Poher au Nord pour rejoindre le cheminement existant et en direction Ouest pour desservir le lotissement voisin.

Zones 1AUca et 1AUc rue du Bourg :

Sauf indication particulière portée au document graphique, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur et qui se raccordera sur la rue des vergers et sur la route du bourg. Ces voies internes déboucheront sur la zone 1AUca de Loch Ar Vaten afin d'y préserver une possibilité d'accès. Un chemin piétonnier desservant le bourg est créé pour prolonger la rue Hent ar Foll Goz.

Zone 1AUca de Loch Ar Vaten :

Les accès à la zone s'effectueront à partir des zones 1AUc du Bourg, 1AUca de Bellevue et 1AUca du bourg.

Une voirie interne à réaliser par l'aménageur permettra de desservir l'ensemble des lots.

Une ou plusieurs voiries permettront la possibilité de desserte future de la zone agricole à l'Est.

Des liaisons piétonnes compléteront le dispositif de déplacement doux autour du centre bourg. Ces cheminements piétonniers se dirigeront en direction du hameau du Poher, de l'urbanisation Ouest et au Nord.

Zone 1AUca de Bellevue :

Sauf indication particulière portée au document graphique, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur et qui se raccordera sur la route départementale n° 217. Cette voirie interne débouchera éventuellement sur la zone 2AUc de Loch Ar Vaten afin de préserver une possibilité d'accès.

Zone 1AUc de Kerlandram :

La zone sera desservie à partir du chemin rural de Penty Ruz, en partie Ouest et en partie Nord. Aucun accès ne sera autorisé à partir de la route de Paimpol – Morgat dite RN 787.

Zone 1AUca de Loc'h Poas :

La zone sera desservie à partir de la route départementale 217. La voirie interne se distribuera de façon à assurer une liaison interne. Un plan d'aménagement de la zone devra être fourni lors de la demande de permis de construire.

Zone 1AUc de l'Enseigne :

La zone sera desservie à partir du chemin rural au Nord. Deux lots devront être présents sur cette zone. Un plan d'aménagement de la zone devra être fourni lors de la demande de permis de construire.

Article AUc4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci seront prévues.

Dans le cas d'un assainissement autonome, et notamment en zone AUca, 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.

3) Assainissement des eaux pluviales :

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

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

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...).

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

4) Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, sauf impossibilités techniques.

Article AUc5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article AUc6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

2. Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées à l'exception des garages.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...)
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...)
- pour préservation de la végétation et talus
- du fait de la topographie
- pour des raisons d'ordre urbanistique

Article AUc7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à édifier ne jouxte 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Article AUc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre 2 bâtiments non contiguës.

Article AUc9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

pour les surfaces de terrain inférieures ou égales à 500 m² : 40 %
pour les surfaces de terrain supérieures à 500 m² : 30 %

Article AUc10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
AUca, AUc	4.00 m	4.50 m	9.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article AUc11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

L'architecture d'aspiration régionale autre que local est interdite

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

4. Clôtures :

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou un grillage doublé d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1.00 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie

D'autres matériaux pourront être utilisés, après validation par le conseil municipal.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit. Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limite séparatives et fond de parcelle :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fond voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00m du terrain naturel.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

5. 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...).

6. Les annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... 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...).

9. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigé.

10. Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovante en matière d'aspect et de technique de construction, liés, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale : orientation des façade et des surfaces extérieures, dimensions et performance technique des ouvertures et occultation, isolation, capteurs solaire, géothermie, aérothermie...est admis.

Les constructions nouvelles devront se conformer aux exigences de la norme «bâtiment basse consommation » (à partir de 2012 ».

- consommation d'énergie primaire inférieure au seuil de 50kw heures par m² et par an en moyenne.

ou la norme « bâtiment à énergie positive » (à partir de 2020)

- consommation d'énergie inférieure à la quantité d'énergie qu'ils produisent à partir de sources renouvelables.

La disposition de la construction pourra tenir compte de l'orientation de la parcelle pour dégager le meilleur ensoleillement.

Article AUc12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article AUc13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 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.

Zone de de Loch Ar Vaten

Les éléments paysagers à l'Ouest et Sud de la zone seront conservés et renforcés. A l'Est, en limite de zone constructible, des éléments paysagers seront plantés.

Des espaces partagés, communs seront instaurés sur cette zone (espace vert, noue...).

Zone de La Bruyère Est

Les éléments végétaux présents en limite de zone seront renforcés. En limite Sud avec la zone agricole, un talus boisés, plantés devra être réalisé.

Article AUc14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUI

CARACTERE DE LA ZONE AUI

La zone 1AUI de Kerhervé est à vocation d'accueil des activités à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AUi2,
2. les lotissements à vocation d'habitat,
3. la création de terrains ménagés pour l'accueil des tentes et caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
4. les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
5. le stationnement de caravane isolée qu'elle qu'en soit la durée,
6. l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
7. les constructions destinées à l'activité agricole.

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

A – Rappels

Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU

1. L'édification de clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 du Code de l'urbanisme.
2. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus.
4. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme.
5. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.
6. Les enseignes sur structures indépendantes.
7. Classement en espace boisé classé : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du Titre Ier livre III du Code forestier. (Article L.311-1 et suivants du Code forestier).

B - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après dans la mesure où elles respectent les dispositions du schéma d'intention approuvé :

1. Les constructions et lotissements à usage d'activités ou d'entrepôts commerciaux.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

B - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité.
- que sa surface soit accessoire par rapport à celle affectée à l'activité. **Une surface accessoire maximale de 35 m² est autorisée pour les logements de fonction.**
- que sa construction soit réalisée postérieurement ou en même temps que le bâtiment d'activité.
- qu'il soit conforme aux règlements en vigueur relatifs à l'isolement acoustique.

2. Dans les bandes délimitées au plan de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées par l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12/02/2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère, les constructions nouvelles, les extensions ou surélévations, à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996.

ARTICLE 1AUi 3 - CONDITION DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès.
- L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manoeuvre dangereuse sur la voie principale.
- Rampe d'accès : la pente de toute rampe d'accès ne doit pas excéder 5% pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de la voie

Les projets d'aménagement devront prévoir que les manoeuvres des véhicules devront s'effectuer à l'intérieur des parcelles des entreprises et non sur le domaine public. Les aires de manoeuvre devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

Dans tous les cas, les accès feront l'objet d'une étude dans le cadre du pré-examen du permis de construire par l'aménageur.

Les accès directs pour les constructions nouvelles sont interdits sur la RN 164. L'accès à la zone 1AUi se fera depuis la zone Ui actuelle, selon le projet d'aménagement.

ARTICLE 1AUi 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être réalisés à l'intérieur des lots en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3) Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté. L'aménageur pourra imposer une prise en charge individuelle des eaux de toitures par infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour les activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires de manoeuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides ...), un prétraitement est obligatoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. A noter

que ces dispositifs doivent être prévus sur la parcelle du projet. Ces ouvrages seront paysagés de type lagune écologique ou noue paysagère.

Chaque lot devra également être équipé d'un séparateur à hydrocarbures dimensionné aux débits du projet.

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et en l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Pour les constructions nouvelles, une étude de sol, préalable à l'obtention du permis de construire, doit être réalisée par un bureau d'études privé compétent afin de définir l'aptitude des sols à l'assainissement et de définir le système adapté au terrain et à la construction.

4) Ordures ménagères

La collecte et le traitement des déchets industriels sont de la responsabilité de l'exploitant du site.

Le local à poubelles fera de préférence partie intégrante du bâtiment ; dans le cas contraire, un soin particulier sera apporté à son intégration.

ARTICLE 1AUI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

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

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui figurant au plan.
2. Dans le cas d'un aménagement d'ensemble, lorsqu'un alignement de façade est prévu au plan, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement de façade. (cas de la RN 164).
 - D'autre part, les constructions dans le secteur de la ZAE de Kerhervé, en bordure de la RN 164, doivent respecter un recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la voie, sous réserve de l'observation des marges particulières de recul défini dans la réglementation relative aux installations classées.
 - Par rapport à l'emprise des autres voies, les constructions doivent respecter une marge de recul de 5m.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève d'une réglementation spécifique.

Les dépôts de matériel ou de matériaux sont interdits dans la marge de recul.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 5 m par rapport aux limites séparatives.

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

Article non réglementé

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

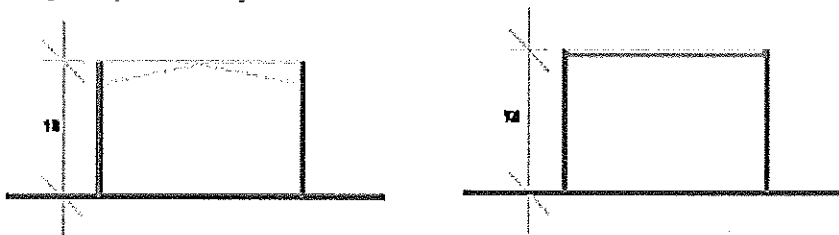
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

Les constructions devront toutes suivre le même principe sur la ZAE de Kerhervé afin de créer une harmonie. Les toitures ne doivent pas être visibles, grâce à une toiture terrasse ou bien à un bardage plus haut que le faîtage.



Les toitures végétalisées seront encouragées.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines (dimension, rythme des façades, coloration...) et s'adapter à la configuration et à la morphologie du terrain.

Dans tous les cas, le maître d'ouvrage devra se référer aux fiches d'aménagement de lot figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées.

Orientation et volumétrie :

Le sens de faîtage des constructions et l'orientation des façades pour les bâtiments en toiture terrasse, seront obligatoirement perpendiculaires ou parallèles à l'axe des voies.

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Les parties de bâtiment vues depuis les axes principaux de circulation devront être traitées avec une attention particulière.

Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés (stockage...). Les éléments d'avent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

Les aires techniques, liées au stockage, à la manutention et aux livraisons seront traitées en enrobé et placées à l'arrière des parcelles (défini par rapport à l'alignement), de façon à ne pas entraver la dualité bâti/végétal, souhaitée en façade sur rue.

Couleurs et matériaux :

Il est recommandé d'utiliser un bardage petites ondes dans des teintes foncées (par exemple, RAL gris perle 7037 ou gris anthracite 7016)

L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle : toute proposition devra être justifiée par une architecture particulière.

L'emploi d'une couleur spécifique à une activité ou à une marque ne pourra excéder 20% du développement des façades (implantation privilégiée en bandeau, en partie haute du bâtiment).

Concernant la toiture, les toitures végétalisées sont encouragées.

Enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires :

Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés lors de la demande d'autorisation de construire.

Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment.

Elles ne pourront couvrir plus de 25% de la façade considérée, sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment. Au-delà, de ce pourcentage, une dérogation pourra être accordée, sous réserve d'un projet architectural global.

Dispositif de signalisation de l'entreprise en entrée de lot

Dans le cadre d'un projet global sur l'ensemble de la zone, il est prévu de réaliser un totem, en béton, de 3 m de haut et large de 1,20 m, qui permettra à l'acquéreur d'identifier son lot avec son logo.

Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totems pourront être éclairés avec la même intensité lumineuse sur chaque lot.

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot.

Les clôtures

Les clôtures sont autorisées sur les façades de lot donnant sur les rues internes à la ZAE de Kerhervé. Les clôtures sont autorisées en limite avec les talus séparatifs de lots (en respectant un recul de 5 mètres par rapport à la base du talus) et pour la partie en façade avec la RN 164.

Dans ce cas, le grillage employé sera un grillage simple torsion de hauteur 1.2 m à 1.5 m, RAL gris perle 7037 ou RAL gris anthracite 7016.

Concernant les clôtures en limite avec les talus séparatifs de lots et pour la partie en façade avec la RN 164, elles devront être présentées obligatoirement lors de la demande d'autorisation de construire.

Les talus et haies existants seront maintenus et entretenus.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Chaque lot doit être aménagé :

avec des panneaux rigides RAL gris et hauteur 1.80, doublés d'une haie plantée, le long des voies par un portail métallique, à la charge de l'acquéreur, dans l'alignement de la clôture.

ARTICLE 1AUI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement doit être ordonné et leur aménagement doit garantir une bonne intégration paysagère. **Le maître d'ouvrage se réfèrera aux fiches d'organisation des lots.**

La mise en place de places de stationnement en dalles gazon est encouragée.

ARTICLE 1AUI 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

A - Espaces boisés classés, élément de paysage

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-7 du code de l'urbanisme et repéré au document graphique, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigé.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme

B - Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes ou deux fois plus denses. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les espaces non bâtis et non enrobés doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement.

Elles doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement créées, et si possible réunis en bosquets.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et plantées. Notamment, le long de la RN 164, à l'intérieur de la bande de recul, il est prévu de

réaliser sur une bande de 35 mètres une plantation constituée d'une prairie fleurie de fleurs vivaces à fleurs et d'arbres fruitiers (comme des pommiers).

Dans tous les cas, le maître d'ouvrage devra se référer aux fiches d'aménagement de lot figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

ARTICLE 1AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

COMMUNE DE CLEDEN POHER

REGLEMENT

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES DE TYPE A

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Les zones de type A sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules, casse d'automobiles.
2. les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
3. les habitations légères de loisirs
3. le stationnement isolé des caravanes.
4. Les lotissements de toute nature, sauf s'ils sont exclusivement destinés à des types de constructions autorisés dans la zone.
- 5 les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation
7. Tous travaux, constructions et aménagements non liés à l'activité de la zone.

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

B - Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions d'une parfaite intégration :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, notamment :
 - les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales ;
 - les logements de fonction, implantés à proximité du siège d'exploitation ou dans un contexte urbain existant, ainsi que les annexes liées à ces logements de fonction ;
 - l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes ;
 - les installations classées liées aux exploitations agricoles de la zone.
2. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques par le signe *, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole (par exemple dès cessation d'activité du site...).
3. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF, voirie...).
4. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation
5. Les constructions et installations techniques nécessaires au traitement des eaux usées
6. Les activités annexes complémentaires à l'activité agricole (gîtes ruraux, camping à la ferme...) ;

7. La création de bassins de rétention d'eau liés à une activité compatible avec la vocation de la zone (retenues collinaires pour l'irrigation de terres agricoles, bassins d'orage, ...)

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. 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. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les accès nouveaux sur la RN 164 sont interdits.

Article A4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci seront prévues.

3) Assainissement des eaux pluviales :

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

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4) Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, sauf impossibilités techniques.

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 164.
2. Cette interdiction ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
 - aux réseaux d'intérêt public.
3. Le long de la RD 217, un recul de 25 m est exigé.
4. Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées en limite de l'emprise des voies.

Article A7 - 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 parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

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 d'habitation ne peut excéder 4.50 mètres à l'aplomb des façades, et 9.00 mètres au faîtage.
2. 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. En dehors de toute justification technique, la hauteur de ces constructions devra être étudiée de manière à rester la plus réduite possible (les constructions de grande hauteur ne seront acceptées que dans la mesure où ces hauteurs sont imposées par des exigences techniques).
3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.
4. Les règles du paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation, ...
5. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

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

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.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

4. Clôtures :

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou un grillage doublé d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1.00 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie

D'autres matériaux pourront être utilisés, après validation par le conseil municipal.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limite séparatives et fond de parcelle :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fond voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00m du terrain naturel.

5. 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...).

6. Les annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... 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...).

9. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Article A12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE CLEDEN POHER

REGLEMENT

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

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

La zone N comporte sept sous-secteurs :

- **NH**, qui couvre les habitations existantes aux sein de la zone agricole à proximité immédiate des exploitations;
- **NI** qui correspond aux parties du territoire où sont autorisés des aménagements légers de loisirs.
- **Nlc** réservée aux aménagements légers de loisirs et de camping. Elle correspond au camping de Pratulo.
- **NN**, qui préserve les sites archéologiques recensés sur le territoire communal ;
- **NR**, qui couvre les habitations existantes aux sein de la zone agricole, hors proximité immédiate des exploitations, où sont autorisés les changements de destination ;
- **NS**, qui couvre les périmètres de protection autour des captages communaux .

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les lotissements de toute nature.
2. Les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
3. Les habitations légères de loisirs
3. Les aires de jeux et parcs d'attraction
4. L'ouverture de toute mine ou carrière
5. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par le PLU en application du 7° alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation.
7. Tous travaux , constructions et aménagements non autorisés à l'article N2

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

B – Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

1. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF, voirie, assainissement...).
2. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé sous condition qu'il se fasse à l'identique.
3. L'aménagement des habitations existantes et l'extension de leur volume initial de façon limitée.
4. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural justifie la préservation (moulin, vieille grange en pierre...) ; cette possibilité sera accordée en vue d'aménager un ou des logements sous réserve que le bâtiment se situe au delà des distances réglementaires des bâtiments d'élevages et de leurs annexes.
5. L'extension limitée des bâtiments existants.
6. Les annexes nécessaires aux habitations existantes, (type garage, ateliers...), sous réserve d'une bonne intégration dans le site et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale.
7. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
8. Les constructions et installations techniques nécessaires au traitement des eaux usées.
9. La création de bassins de rétention d'eau (retenues collinaires pour l'irrigation des terres agricoles, bassins d'orage, ...).

C. - Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone NH :

1. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sous condition qu'il se fasse à l'identique.
2. *Les extensions de 75 m² maximum de SHOB des constructions dans une limite totale de 250 m² de SHOB de la construction.*
Cas particulier : Dans le cas de bâtiment dont la SHOB existante excède les 250 m², de projet de qualité dont la SHOB totale excède 250 m², il ne sera pas tenu compte de ce seuil limitatif.
3. Les annexes et locaux techniques liées aux habitations existantes, notamment les garages, abris de jardin sous réserve que leur surface n'excède pas 40m² de SHOB.
4. Le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole (par exemple à la cessation d'activité sur le site).
5. La restauration sans changement de destination des habitations anciennes conservées pour l'essentiel dès lors que cette reprise ne compromet pas l'activité agricole (par exemple à la cessation d'activité sur le site).

D – Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone NI :

1. Les aménagements et équipements légers de loisirs, notamment les terrains de jeux, sanitaires, accueil, sous réserve qu'ils respectent le caractère naturel du site.
2. Les équipements sportifs (terrains de foot, anneau cycliste, ...)

E – Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone NIc :

1. Les emplacements de camping et caravanning ainsi que toute installation liée : haie, clôture, point d'eau, jeux pour enfants sous réserve qu'ils respectent le caractère naturel du site.
2. Les éléments en place pourront être déplacés pour des raisons techniques (assainissement...)

F – Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone NN :

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au site archéologique, ou de compromettre son exploitation future (fouille, mise en valeur...)

G. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone NR :

1. La restauration ou la reconstruction des bâtiments à valeur architecturale ou à valeur patrimoniale. Sous réserve que ces travaux s'effectuent dans les volumes existants.
2. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sous condition qu'il se fasse à l'identique et que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans.
3. Le changement de destination des bâtiments sous condition que ceux ci présentent une valeur architecturale ou une valeur patrimoniale.
4. *Les extensions de 75 m² maximum de SHOB des constructions dans une limite totale de 250 m² de SHOB de la construction.*
Cas particulier : Dans le cas de bâtiment dont la SHOB existante excède les 250 m², de projet de qualité dont la SHOB totale excède 250 m², il ne sera pas tenu compte de ce seuil limitatif.
5. Les annexes et locaux techniques liées aux habitations existantes, notamment les garages, abris de jardin sous réserve que leur surface n'excède pas 40m² de SHOB.

H – Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone NS :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées par les arrêtés préfectoraux qui réglementent les périmètres de protection.

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

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. 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. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. les accès nouveaux sur la RN 164 sont interdits.

Article N4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci seront prévues.

3) Assainissement des eaux pluviales :

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

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4) Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, sauf impossibilités techniques.

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 164.
2. Cette interdiction ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
 - aux réseaux d'intérêt publics.
3. le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées en limite de l'emprise des voies

Article N7 - 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 parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

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 d'habitation ne peut excéder 4.50 mètres à l'aplomb des façades, et 9.00 mètres au faîtage.
2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.
3. Les règles du paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation, ...
4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

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

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.

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

3. Les extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou un grillage doublé d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1.00 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie

D'autres matériaux pourront être utilisés, après validation par le conseil municipal.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limite séparatives et fond de parcelle :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fond voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00m du terrain naturel.

5. 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...).

6. Les annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... 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...).

9. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Article N12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

