
PLAN LOCAL D'URBANISME



KERLOUAN

Finistère

REGLEMENT

Arrêté le : 03 aout 2016

Approuvé le : 22 mars 2017

Rendu exécutoire le :

06 avril 2017

Préambule,

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

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

Aussi trouve-t-on au sein de ce règlement des articles législatifs correspondant aux articles recodifiés, et des articles réglementaires (R.123-1 et suivants) avant recodification dans la mesure où la collectivité n'a pas pris l'option (à l'exception de certaines dispositions d'application immédiate) pour mettre en œuvre la réforme par le biais d'une délibération pour faire appliquer les nouvelles dispositions issues du décret du 28 décembre 2015.

INTRODUCTION**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES****TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones U
CHAPITRE II : Règlement applicable aux zones ULs
CHAPITRE III : Règlement applicable aux zones Uem

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones 1AU
CHAPITRE II : Règlement applicable aux zones 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

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

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

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

INTRODUCTION

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

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de KERLOUAN ainsi que sur l'espace public maritime sur une largeur de 12 milles marin.

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

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. Elles se substituent aux « règles générales d'urbanisme » faisant l'objet des articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (version 2016) issues du règlement national d'urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21.
2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - la loi sur l'eau
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
 - les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
 - la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tel que :
 - * Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'une demande d'autorisation.
 - * Les espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme – version 2016).
 - * Les lotissements (Articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme – version 2016).
 - * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - * Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs sont régis par l'article L. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (version 2016).
 - * Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n° 79-1108, 20 décembre 1979).
 - * L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération (conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme).
 - * Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du paysage repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (version 2016).
3. Arrêté n°ZPPA-2015_0270
Se superposent les zones de présomption de prescription archéologique. Dans ces zones toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES Cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :
 - * permis de construire,
 - * permis d'aménager,
 - * permis de démolir,
 - * décision de réalisation de zone d'aménagement,

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines dites "zones U" : correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser dites "zones AU" : correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles dites "zones A" : correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites "zones N" : correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit du fait de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU comporte aussi ou peut comporter :

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

La centralité commerciale

Commune définie comme un pôle de proximité au sens du SCOT du Pays de Brest, les commerces doivent s'implanter dans la centralité communale. Les zones U et AU de l'agglomération du bourg sont concernées par le périmètre de centralité.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le classement des terrains en espace boisé classé 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Aucun espace boisé n'a été identifié sur le territoire.

ADAPTATIONS MINEURES – ARTICLE L.152-3 CODE DE L'URBANISME – (VERSION 2016)

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

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

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

BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME – VERSION 2016)

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

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

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

QUELQUES DEFINITIONS

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

Extension : agrandissement d'une enveloppe bâtie. L'extension implique un lien physique et fonctionnel entre les deux constructions. L'extension doit présenter un caractère subsidiaire par rapport au bâtiment d'origine.

Annexe : construction détachée ou non de la construction principale. L'annexe constitue une construction secondaire au volume moindre par rapport à la construction principale et présentant un caractère accessoire non habitable.

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

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

Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme – version 2016) : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Surface de plancher (article L.111-22 du Code de l'urbanisme – version 2016) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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

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

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

Nouvelle construction :

On entend par nouvelle construction les constructions quel que soit leur usage (habitation, activités...), et les annexes.

Le coefficient de biodiversité : il décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle (espace vert, toiture végétalisée, mur végétal, etc...) et la surface totale de la parcelle constructible

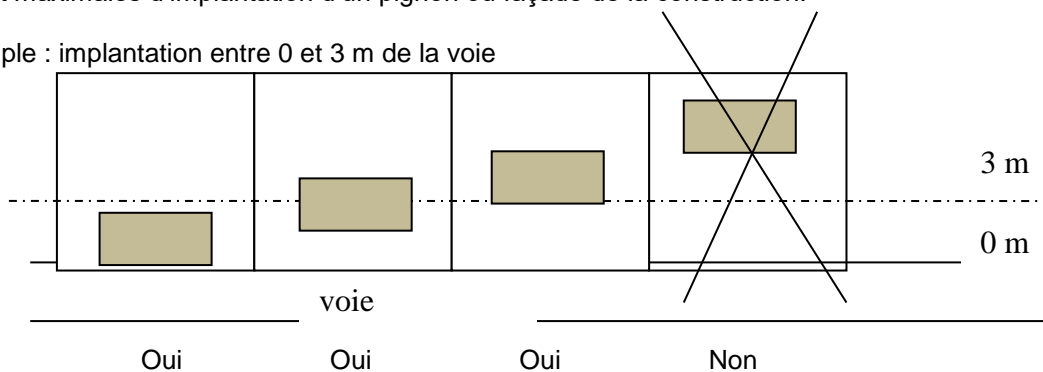
Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et qui constitue un ensemble homogène.

Implantation par rapport aux voies.

L'autorisation d'une construction par rapport à la voie, implantée entre 2 valeurs s'entend par les possibilités minimales et maximales d'implantation d'un pignon ou façade de la construction.

Exemple : implantation entre 0 et 3 m de la voie



Grandes surfaces alimentaires

Commerces dont la surface de vente est supérieure ou égale 300 m² et dont la vente de produits alimentaires représente une part d'activités importante (supérettes, supermarchés, hypermarchés, hard-discount...)

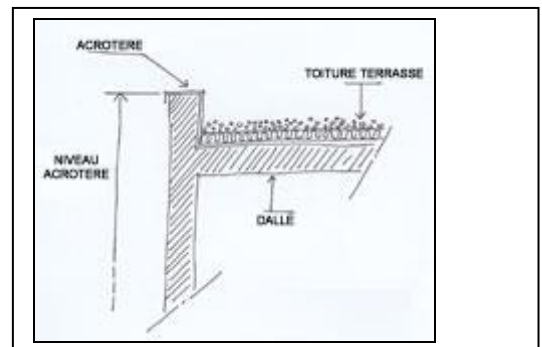
Grandes surfaces spécialisées

Commerces dont la surface est supérieure ou égale à 300 m² spécialisés dans un ou plusieurs secteurs (ex : équipement de la personne, de la maison, loisirs, culture, ...).

Toiture terrasse et acrotère

Toiture terrasse : toit – terrasse à pente faible.

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



RAPPEL

1. Urbanisme et sécurité routière :

Conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (version 2016), Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la sécurité publique.

2. Desserte et accès des terrains aux voies

- a. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Une emprise de 3,50 m minimum sera exigée.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

- c. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil départemental du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

- d. voirie Hors agglomération – routes départementales

Les reculs

Les nouvelles constructions réalisées « hors agglomération » le long de ces routes départementales devront respecter un recul minimum, conformément à la délibération du conseil Général datant du 25 mai 1984. De ce fait, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie (RD10),
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD38).

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

Les accès au droit des routes départementales

Les nouveaux accès sur chemins départementaux « hors agglomération », tel que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants ;
- aux équipements liés à l'exploitation de la route ;
- à l'exploitation des parcelles riveraines; aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer ;
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications de chemins départementaux ;
- à la desserte des équipements d'intérêt généraux

Lors de l'aménagement des zones dites d'urbanisation future, l'accès à la voirie départementale devra faire l'objet d'un examen particulier de manière à être reporté sur une voie déjà raccordée : en cas d'impossibilité, le principe de l'accès unique sera la règle.

3. Desserte et accès des terrains aux réseaux

Alimentation en eau potable

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

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

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

Assainissement eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

Assainissement eaux usées

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

En attente de la desserte par le réseau collectif, ou à défaut de réseau collectif, 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 non collectif conforme aux règlements en vigueur et adapté au projet.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation

4. Exposition des communes au risque de submersion marine

R.111-2 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Une cartographie des risques existe. Les demandes d'autorisations devront tenir compte de cette cartographie.

Cette cartographie est présente au document graphique mais n'a pas induit d'indice particulier en termes de zonage. Elle est représentée par une trame sur le document graphique.

Une trame liée aux zones basses littorales est inscrites sur le document graphique. Cette cartographie d'information sur les risques de submersion marine est accompagnée d'une notice utile aux autorités pour l'application des règles d'urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U A VOCATION D'HABITAT

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Le secteur **UH_a** est destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Il correspond au centre urbain traditionnel, caractérisé par une urbanisation dense, où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Il correspond au centre bourg de Kerlouan.

Le secteur **UH_{ca}** présente des secteurs caractérisés par une urbanisation de densité moyenne, aérée en ordre continu ou discontinu. Il correspond au développement ancien du centre bourg, et quartier de Lanveur

Le secteur **UH_{cb}** présente une urbanisation aérée. Cette urbanisation récente, se situe en continuité du bourg.

Le secteur **UH_{cc}** présente une urbanisation pavillonnaire et se situe à Lan Hir.

Ces zones sont destinées principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec la vocation d'habitat.

Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. La construction de bâtiments (élevage, stockage) à usage agricole et toute construction accueillant des animaux, susceptible de créer des gênes pour le voisinage.
2. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
3. Le stationnement isolé de caravane(s) supérieur à 3 mois excepté dans les bâtiments, remise ou sur l'assiette du terrain sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation.
4. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
5. L'ouverture de carrière.
6. Toutes constructions, installations ou occupations des sols non compatibles avec la vocation de la zone.

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

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux, de services et de stationnement de véhicules.
2. Les annexes aux constructions autorisées. Les annexes devront être implantées à proximité immédiate de la construction principale
3. Les commerces sous réserve de se situer au sein du périmètre dit de centralité commerciale quelles que soient l'activité et la surface de vente.
4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
5. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport, les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs.
6. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
8. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteurs UHa et UHca

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.

Secteur UHcb

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.

Les annexes sont autorisées en arrière des constructions.

Secteur UHcc

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou par rapport à l'alignement futur des voies.

Secteurs UHa, UHca, UHcb et UHcc

Une implantation au-delà de la limite de voie soit à 3 m minimum (secteurs UHa et UHca), à 10 m minimum (secteur UHcb), entre 0 et 3 m (Secteur UHcc) pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, afin de disposer d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- permettre d'autres constructions dans le cas de terrain profond,
- les annexes.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Voirie départementale hors agglomérationLes reculs

Les nouvelles constructions réalisées « hors agglomération » le long de ces routes départementales devront respecter un recul minimum, conformément à la délibération du conseil Général datant du 25 mai 1984. De ce fait, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie (RD10),
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD38).

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

Les accès au droit des routes départementales

Les nouveaux accès sur chemins départementaux « hors agglomération », telle que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants ;
- aux équipements liés à l'exploitation de la route ;
- à l'exploitation des parcelles riveraines; aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer ;
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications de chemins départementaux ;
- à la desserte des équipements d'intérêt généraux

Lors de l'aménagement des zones dites d'urbanisation future, l'accès à la voirie départementale devra faire l'objet d'un examen particulier de manière à être reporté sur une voie déjà raccordée : en cas d'impossibilité, le principe de l'accès unique sera la règle.

Article U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Secteurs UHa, UHca, UHcb et UHcc**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Exemples :

- pour une toiture de 7 m le recul minimum sera de 3,50 m,
- pour une toiture de 5 m, le recul minimum sera de 3,00 m minimum.

Secteurs UHa, UHca, UHcb et UHcc

Une implantation entre 0 et 3 mètres, ou entre 0 et H/2 (secteur UHca, UHcb, UHcc) pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

- les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- les annexes.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon à ce que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par les parties des immeubles qui, à l'appui de ces baies, théoriquement à 1 m au dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article U6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article U7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Type de bâti</i>	<i>Zone U</i>	<i>Toiture 2 pentes</i>		<i>Toiture terrasse et autres toitures</i>
		<i>Egout</i>	<i>Faîtage</i>	
UHa				
Construction principale et extension		8,00 m	11,00 m	9,00 m
Annexe		2,50 m	5,00 m	3,00 m
UHca, UHcb, UHcc				
Construction principale et extension		6,0 m	8,50 m	7,00 m
Annexe		2,50 m	5,00 m	3,00 m

2. Une hauteur maximale de 11 mètres (quel que soit le type de toiture) est autorisée en secteurs UHca et UHcb pour les constructions à usage d'équipement (sportif, santé, salle des fêtes...).
3. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, sera prise au droit des façades et pignons comme référence.
4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées et autres superstructures mineures et discontinues).

ARTICLE U8 - 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.

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,

- du type de clôtures.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

I - Bâti traditionnel

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

*** Volumes**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principal et secondaire devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.

*** Toitures**

Dans le cas de toiture 2 pentes, les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les cheminées seront situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.

*** Ouvertures**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet.

Dans le cas de volets roulants, ceux-ci seront intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

*** Couleurs**

Un nuancier de références couleurs, applicable sur l'ensemble du territoire communal, a été réalisé. Les constructions devront s'appuyer sur ce document situé en annexe du règlement.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global démontrera sa qualité.

II – Les constructions nouvelles

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

III – les constructions nouvelles de type Annexes

Les annexes telles que garages, remises etc. devront par leur implantation sur la parcelle, par leur aspect, les matériaux qui les composent, être en parfaite intégration avec l'environnement bâti et/ou naturel.

Dans le cas d'annexes, celles-ci devront présenter des volumes et surfaces secondaires par rapport au bâtiment principal.

IV – Aménagement des abords

1 - Clôtures

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

La hauteur des clôtures sera de 1,40 mètre maximum sur espace public et de 1,80 m en limite séparative.

Elles seront constituées préférentiellement en limite séparative et sur espace public:

En secteur UHa et UHca

- d'un mur en pierre,
- d'un mur en parpaing enduit et ce des deux côtés,
- d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté ou non d'une lisse ou bareaudage, grillage, palissade...
- d'un mur bahut de 80 cm maximum doublé ou non d'une haie,
- d'une haie doublée ou non de grillage rigide (celui-ci devant rester discret).

En zone UHcb, UHcc s'ajoute la possibilité

- d'un talutage planté d'essences locales.

Le choix sera effectué en fonction du site dans lequel elles s'inscrivent.

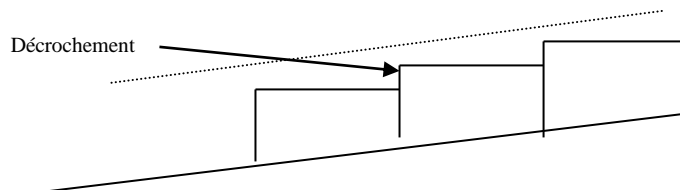
Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire. Cette clôture devra s'intégrer dans le site et être réalisée avec des matériaux en harmonie avec l'environnement.

Sont interdits :

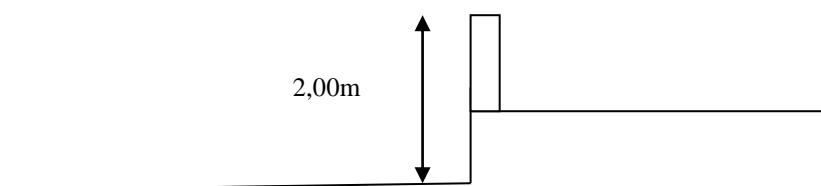
Sur espace public les clôtures pleines, à l'exception de celles autorisées ci-dessus (mur en pierre et mur en parpaings enduits), les grillages souples, les clôtures en matériaux de fortune.

Clôture et topographie

Dans le cas de terrain en pente, de dénivellation entre terrains, la hauteur des clôtures devra s'inscrire dans un gabarit à partir du terrain naturel. Les décrochements en escalier devront être réguliers.



Dans le cas de terrain mitoyen dont le niveau du sol est différent, la hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas ne devra pas excéder 2,00m.



2 – Eléments végétaux

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur, au titre 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.

3 - Enseignes

Elles devront respecter les dispositions des articles du Code de l'Environnement (Art. R.581-55 et suivants).

4 - Autres

Les cuves de stockage, coffret 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 (teinte, implantation...).

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

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

ARTICLE U9 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 places de stationnement par logement. Elles devront être réalisées sur l'unité foncière du projet.

Pour tout autre type de constructions, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation.

En matière de stationnement pour les vélos

Règle :

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

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

ARTICLE U10 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
2. En zone UHa, dans le cas de nouvelle construction (hors extension et dépendance), un coefficient de biodiversité de 5 % de l'unité foncière est demandé.
3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme. Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de plantation ou de toute modification (voir liste en annexe).

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ULs

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **ULs** est destinée à recevoir les installations, aménagements et constructions publiques ou privées à usage d'équipements sportifs. Elle se situe en continuité du bourg, à l'Est le long de la RD10 dans le quartier de Lanveur.

Article ULs1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article **ULs2**.

Article ULs2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport, les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
3. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.

Article ULs3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou par rapport à l'alignement futur des voies.

Une implantation entre 0 et 5 m pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, afin de disposer d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.

Voirie départementale hors agglomérationLes reculs

Les nouvelles constructions réalisées « hors agglomération » le long de ces routes départementales devront respecter un recul minimum, conformément à la délibération du conseil Général datant du 25 mai 1984. De ce fait, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie (RD10),
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD38).

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

Les accès au droit des routes départementales

Les nouveaux accès sur chemins départementaux « hors agglomération », telle que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants ;
- aux équipements liés à l'exploitation de la route ;
- à l'exploitation des parcelles riveraines; aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer ;
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications de chemins départementaux ;
- à la desserte des équipements d'intérêt généraux

Lors de l'aménagement des zones dites d'urbanisation future, l'accès à la voirie départementale devra faire l'objet d'un examen particulier de manière à être reporté sur une voie déjà raccordée : en cas d'impossibilité, le principe de l'accès unique sera la règle.

Article ULs4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, afin de disposer d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.

Article ULs5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres l'une de l'autre.

Article ULs6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article ULs7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Type de bâti</i>	<i>Toiture 2 pentes</i>		<i>Toiture terrasse et autres toitures</i>
	<i>Egout</i>	<i>Faitage</i>	
ULs	6,00 m	10,00 m	11,00 m

2. lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise comme référence.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes, antennes et cheminées et autres superstructures mineures et discontinues).

ARTICLE ULs8 - 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.

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs.

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

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

Un nuancier de références couleurs, applicable sur l'ensemble du territoire communal, a été réalisé. Les constructions devront s'appuyer sur ce document situé en annexe du règlement.

ARTICLE ULs9 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il devra être réalisé sur l'unité foncière du projet.

ARTICLE ULs10 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de plantation ou de toute modification (voir liste en annexe).

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UEm

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Le secteur **UEm** est destiné à recevoir exclusivement les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public militaire.

Article UEm1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations ou occupations des sols non compatibles avec la vocation militaire de la zone.

Article UEm2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux activités militaires.

Article UEm3

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

Voirie départementale hors agglomérationLes reculs

Les nouvelles constructions réalisées « hors agglomération » le long de ces routes départementales devront respecter un recul minimum, conformément à la délibération du conseil Général datant du 25 mai 1984. De ce fait, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie (RD10),
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD38).

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

Les accès au droit des routes départementales

Les nouveaux accès sur chemins départementaux « hors agglomération », telle que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants ;
- aux équipements liés à l'exploitation de la route ;
- à l'exploitation des parcelles riveraines; aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer ;
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications de chemins départementaux ;
- à la desserte des équipements d'intérêt généraux

Lors de l'aménagement des zones dites d'urbanisation future, l'accès à la voirie départementale devra faire l'objet d'un examen particulier de manière à être reporté sur une voie déjà raccordée : en cas d'impossibilité, le principe de l'accès unique sera la règle.

Article UEm4

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de 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 inférieur à 3,00 mètres.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser (AU) est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme.

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

- **Zones 1AU :** Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement.

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- Le secteur **1AUHca** correspond au développement de la zone **UHca**.
- Le secteur **1AUHcb** correspond au développement de la zone **UHcb**.

- **Zones 2AU :**

Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone 2AU comporte le secteur suivant :

- Le secteur **2AUHcaz** correspond au développement de la zone **UHca**. L'indice z indique qu'une procédure de ZAC est présente sur cet espace.
- Le secteur **2AU**, l'affectation de la zone sera réalisée au moment de l'ouverture à l'urbanisation de celle-ci.

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En secteur 1AUHca :

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

En secteur 1AUHcb :

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

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

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

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

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

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

1. Dans les secteurs **1AUHca**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UHca**.
2. Dans les secteurs **1AUHcb**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UHcb**.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Les conditions de desserte des terrains devront respecter :
 - dans les secteurs **1AUHca**, les règles établies pour la zone **UHca**
 - dans les secteurs **1AUHcb**, les règles établies pour la zone **UHcb**

Les orientations d'aménagement et de programmation proposent des principes d'accès, de liaisons. Les futurs projets devront être compatibles avec ces dispositions.

ARTICLES 1AU4 à 1AU10

1. Dans les secteurs **1AUHca** sont applicables les dispositions de la zone **UHca**
2. Dans les secteurs **1AUHcb** sont applicables les dispositions de la zone **UHcb**

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
- Les restaurations et les extensions d'importance limitée des constructions existantes dans la zone et compatible avec l'affectation de celle-ci.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...).
- Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).

ARTICLES 2AU3 à 2AU10

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Un sous-secteur **Azh** est présent. Il correspond aux zones agricoles présentant un caractère humide.

Un indice « **in** » identifie les secteurs soumis au plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation par submersion marine (PPRSM) approuvé par arrêté préfectoral n° 2007-0188 du 23 février 2007, figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

A l'intérieur de ces secteurs indicés « in » définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

A - Sont interdits sur l'ensemble de la zone A:

1. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.
3. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs par an. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.
5. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs excepté dans les bâtiments, remise ou assiette du terrain sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation, ou dans le cadre de structure (camping) permettant la diversification de l'exploitation agricole en activité.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
7. L'implantation de commerce(s) en dehors du périmètre dit de centralité commerciale.
8. Les changements de destination pour permettre la création de nouveau logement.
9. Les constructions non autorisées à l'article A2.

B – sont interdits en zone Azh :

1. Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sauf dispositions citées à l'article A2
2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
3. La création de plans d'eau artificiels d'agrément, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.

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

Sont autorisés en en zone A, hormis en secteur Azh, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime. (R.151-22 du code de l'urbanisme)
2. Extension nouvelle

L'extension des habitations des personnes n'ayant pas le statut d'exploitant agricole, sans création de logement supplémentaire, est possible mais de manière "mesurée". Le tableau ci-dessous indique les droits à construire en fonction de la taille de la construction à usage d'habitation.

L'extension autorisée, à compter de la date d'approbation du PLU, constitue la surface totale maximum. Dès lors que la surface sera consommée, il n'existera plus de droit à construire. La surface totale après extension ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher.

Ex 1: habitation de 100 m² de surface de plancher

Droit à construire autorisé maximum: $100 \times (30/100) = 30 \text{ m}^2$

Possibilité de réaliser 1 extension de 20 m², reste un droit à construire de 10 m².

Ex 2 : habitation de 200 m² de surface de plancher

Droit à construire autorisé maximum: $200 \times (30/100) = 60 \text{ m}^2$ mais l'ensemble du droit à construire ne peut être utilisé car la superficie totale de la construction après extension ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher.

Superficie des habitations existantes (surface de plancher)	Extension autorisée (surface de plancher)
Inférieure à 40 m ²	Aucune extension
Supérieure ou égale à 40 m ² et inférieure à 70 m ²	Extension de 20 m ² maximum
Supérieure ou égale à 70 m ²	30 % de la surface de plancher existante

Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs,...) identifiés au document graphique, il n'existe pas de surface maximale dans le cadre d'extension

3. Annexe nouvelle

Les annexes (garage, remise...) aux habitations existantes sont autorisées. La surface totale cumulée des annexes ne devra pas dépasser 35 m² de surface de plancher (hors piscine)

Cette surface maximale de 35 m² de surface de plancher peut être réalisée en plusieurs phases, et se répartir entre plusieurs annexes.

Elles devront être construites à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation.

Exemple: (surface exprimée en surface de plancher)

- Possibilité de création d'une annexe de 20 m², reste 15 m².
- Impossibilité de créer une annexe de 40 m², le seuil étant de 35 m².

4. Dans le cas de piscine, la superficie du bassin est limitée 50 m².

5. La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction à usage d'habitation ou non sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole (annexe, garage, hangar, crèche, local économique, etc...).

6. La restauration, réhabilitation de bâtiments désaffectés, réaffectation pour permettre des activités économiques (hors installation classée) dès lors que le bâtiment ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et que cette activité économique soit compatible avec l'environnement existant.

7. Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et être implantés en continuité des bâtiments existants et que la démonstration de cette nécessité soit prouvée.

Autres

1. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager)

2. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans

3. La restauration sans changement de destination d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dès lors que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment
4. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.
5. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ou imperméabilisées.
6. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.
7. Les équipements techniques permettant l'habitabilité des constructions existantes (solution d'assainissement non collectif,...)

Sont autorisés en secteur Azh

1. Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminement piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc...).
2. Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
3. Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Dans les secteurs indicés « in », soumis au Plan de Prévention des Risques d'inondation par Submersion Marine (PPR-SM), toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions du PPRSM annexé au PLU au titre des servitudes d'utilités publiques.

Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

- **en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)**

Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

- **en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)**

Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les nouvelles constructions,
- les extensions des constructions existantes.

- **en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique) :**

- les extensions d'établissement recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

Article A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

A - Hors agglomération – routes départementales

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :
 - 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie (RD10),
 - 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD38).

Dans le cas d'extension de constructions existantes, celles-ci devront se faire dans l'alignement du bâti existant et seront autorisées exceptionnellement, au cas par cas, en direction de la voirie en fonction des projets.

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

Ces reculs peuvent être adaptés en fonction de la configuration des lieux et après accord du Conseil Départemental.

3. Les accès au droit des routes départementales

Les nouveaux accès sur chemins départementaux « hors agglomération », telle que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants ;
- aux équipements liés à l'exploitation de la route ;
- à l'exploitation des parcelles riveraines; aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer ;
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications de chemins départementaux ;
- à la desserte des équipements d'intérêt généraux

Lors de l'aménagement des zones dites d'urbanisation future, l'accès à la voirie départementale devra faire l'objet d'un examen particulier de manière à être reporté sur une voie déjà raccordée : en cas d'impossibilité, le principe de l'accès unique sera la règle.

B - Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement existant ou futur des voies.

Une implantation entre 0 et 5 m pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.
- les annexes.

Article A4 - 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 du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Une implantation entre 0 et 3 m pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article A6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article A7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

Zone A Type de bâti	Toiture 2 pentes		Toiture terrasse et autres toitures
	Egout	Faîtage	
A			
Construction principale à usage d'habitation et extension	6,00 m	8,50 m	7,00 m
Annexe	2,50 m	5,00 m	3,00 m
Bâti agricole	Sans objet	Sans objet	Sans objet

2. lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise comme référence.
3. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement et sous réserve d'une justification technique, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de justification technique, la hauteur devra être réduite au minimum.
4. Dans le cas d'extensions nouvelles de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées de manière à disposer d'une cohérence d'ensemble du bâtiment. Toutefois, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur maximale du corps principal faisant l'objet de l'extension.
5. Dans le cas de la restauration, réhabilitation, changement de destination de bâti existant dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, la hauteur maximale de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, réhabilitation, ou du changement de destination.
6. Dans le cas d'extension présentant une toiture à 2 pentes accolée à une toiture à 2 pentes, la hauteur maximale, mesurée à partir du terrain naturel, sera inférieure ou égale à la hauteur de la plus grande hauteur de la construction faisant l'objet de l'extension.
7. Dans le cas d'extension présentant une toiture-terrasse (ou autre type de toiture) accolée à une toiture 2 pentes, la hauteur de l'extension ne dépassera pas la gouttière du bâti à laquelle elle s'accolle.
8. Dans le cas de surélévation du bâti à usage d'habitation, la hauteur de cette surélévation ne devra pas excéder 1 m. La hauteur maximale du bâti, surélévation comprise, ne devra pas dépasser la hauteur autorisée dans le tableau ci-dessus.
9. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes....

Article A8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

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

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

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

I - Bâti traditionnel

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

*** Volumes**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principal et secondaire devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.

*** Toitures**

Dans le cas de toiture 2 pentes, les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les cheminées seront situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.

*** Ouvertures**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet. Dans le cas de volets roulants, ceux-ci seront intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

*** Couleurs**

Un nuancier de références couleurs, applicable sur l'ensemble du territoire communal, a été réalisé. Les constructions devront s'appuyer sur ce document situé en annexe du règlement.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global démontrera sa qualité.

II – Les constructions nouvelles

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

III – les constructions nouvelles de type Annexes

Les annexes telles que garages, remises etc. devront par leur implantation sur la parcelle, par leur aspect, les matériaux qui les composent, être en parfaite intégration avec l'environnement bâti et/ou naturel. Dans le cas d'annexes, celles-ci devront présenter des volumes et surfaces secondaires par rapport au bâtiment principal.

IV – Aménagement des abords

1 - Clôtures

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

La hauteur des clôtures sera de 1,40 mètres maximum sur espace public et de 1,80 m en limite séparative.

Elles seront constituées préférentiellement soit :

- d'un mur en pierre,
- d'un mur en parpaing enduit,
- d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté ou non d'une lisse ou bareaudage, grillage rigide, palissade...
- d'un mur bahut de 80 cm maximum doublé ou non d'une haie,
- d'une haie doublée ou non de grillage rigide (celui-ci devant rester discret).
- d'un talutage planté d'essences locales. Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de plantation ou de toute modification (voir liste en annexe).

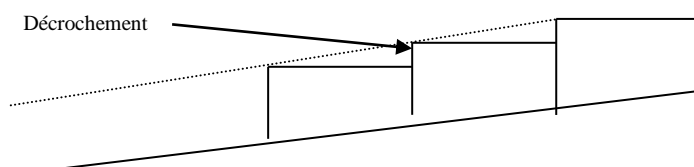
Le choix sera effectué en fonction du site dans lequel elles s'inscrivent.

Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire et devra s'intégrer dans le site et être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement.

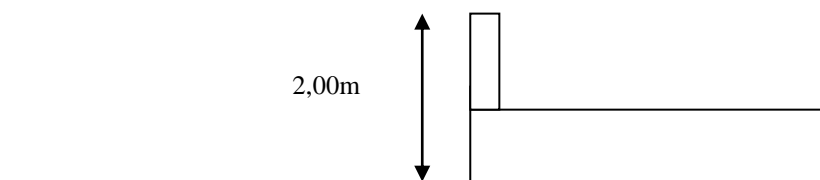
Sur espace public et en limite séparative

Sont interdites les clôtures pleines (en bois, béton...), les grillages souples, les clôtures en matériaux de fortune.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures devra s'inscrire dans un gabarit à partir du terrain naturel. Les décrochements en escalier devront être réguliers.



Dans le cas de terrain mitoyen dont le niveau du sol est différent, la hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas ne devra pas excéder 2,00m.



2 – Eléments végétaux

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre 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.

3 – Autres

Les cuves de stockage, coffret techniques, antennes et stockages divers (matériaux...),... ne doivent pas porter atteinte au caractère rural environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte, implantation...).

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

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

V- constructions à usage agricole - Aménagements extérieurs et abords

Une architecture de qualité est demandée, elle pourra s'inspirer des dispositions suivantes :

1. Intégration sur la parcelle

L'implantation des bâtiments d'exploitation devra dans la mesure du possible être réalisée parallèlement aux courbes de niveaux, et de préférence sous la ligne de crête, pour en atténuer l'impact visuel.

Les bâtiments seront implantés au plus près du centre de l'exploitation et orientés de manière à favoriser les extensions futures de l'exploitation.

2. Aspect extérieur des bâtiments

Les toits de couleur claire, d'aspect brillant ou constitués de matériaux galvanisés à l'état brut sont interdits.

Les couleurs doivent être voisines de celles dominantes dans le paysage, tons sombres, matériaux naturels. Un nuancier de références couleurs, applicable sur l'ensemble du territoire communal, a été réalisé. Les constructions devront s'appuyer sur ce document situé en annexe du règlement.

Les façades et pignons des bâtiments devront être préférentiellement en matériaux naturels qui s'intègrent le mieux dans le paysage

Les lignes générales des constructions devront être affinées de manière à proposer des volumes réduits.

3. Abords des bâtiments agricoles

Les éléments végétaux existants sur le site seront à conserver, à valoriser afin de minimiser l'impact du bâtiment dans le paysage.

Seront à éviter les alignements végétaux réguliers. Sera favorisée une bande boisée d'essences locales composée d'éléments de haute tige et d'éléments ras. Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de plantation ou de toute modification (voir liste en annexe).

Des éléments paysagers en rupture dans le cadre de bâti agricole, et en particulier quand il s'agit de bâtis de grande longueur, sont préconisés.

Les projets devront éviter autant que possible les déblais, remblais sauf si ceux ci participent à une meilleure intégration du bâtiment dans le site paysager.

Article A9 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il devra être réalisé sur l'unité foncière du projet.

Article A10 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre 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

préservé. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de nouvelle plantation ou de toute modification (voir liste en annexe).

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles sont dites « zones 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.

Elle comprend :

- un **secteur N**, délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages.
- un secteur **Ne**, lié au traitement des eaux usées.
- un **secteur Np** qui correspond aux zones de mouillages et ouvrages liés au littoral.
- un **secteur Ns** qui couvre les "espaces remarquables" au titre de la loi littoral.
- un **secteur Nlt** relative aux espaces de loisirs et d'équipement présents dans les espaces naturels (Campings de Rudoloc, Bendin, Neiz Vran, Camping du Phare, terrain de sport d'Alleguennou) et au site de Meneham.
- un **secteur Nzh** se rapportant aux espaces humides de la commune.

Un indice « **in** » identifie les secteurs soumis au plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation par submersion marine (PPRSM) approuvé par arrêté préfectoral n° 2007-0188 du 23 février 2007, figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

A l'intérieur de ces secteurs indicés « in » définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. »

A - Sont interdits en zones N :

Les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisibles ou incompatibles avec la vocation principale de ces secteurs, notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.

1. Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2.
2. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, ainsi que les casses automobiles.
3. Les installations classées.
4. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
5. L'ouverture et l'extension de mines ou de carrières à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
7. L'implantation de commerce(s) en dehors du périmètre dit de centralité commerciale.
8. Sont interdits les changements de destination des bâtiments pour la création de nouveaux logements.
9. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs par an. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.

B - Sont interdits en zones N en dehors de la zone Nlt :

1. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
2. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs excepté dans les bâtiments, remise ou assiette du terrain sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation.

C - Sont interdits en secteurs Ne, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A (à l'exception des 1,2 et 13) et B.

D - Sont interdits en secteurs Nlt, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2-A (à l'exception des 7, 8, 9, 10, 11) et E.

E - Sont interdits en secteurs Np, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2 C.

F - Sont interdites en secteurs Ns les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-D et qui correspondent à des activités nuisibles ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

G - Sont interdits en secteurs Nzh, tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :

1. Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides

2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
3. La création de plans d'eau artificiels, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.

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

A - Sont admis, hormis en secteurs Ns et Nzh, sous réserve qu'ils respectent, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages, et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voiries, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs,...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes.
3. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ni cimentées et devront rester naturelles.
4. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans
5. La restauration sans changement de destination d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dès lors que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
6. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau.
7. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime. (R.151-25 du code de l'urbanisme)
8. Extension nouvelle

L'extension des habitations, sans création de logement supplémentaire, est possible mais de manière "mesurée". Le tableau ci-dessous indique les droits à construire en fonction de la taille de la construction à usage d'habitation.

L'extension autorisée, à compter de la date d'approbation du PLU, constitue la surface totale maximum. Dès lors que la surface sera consommée, il n'existera plus de droit à construire. La surface totale après extension ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher.

Ex 1: habitation de 100 m² de surface de plancher

Droit à construire autorisé maximum: $100 \times (30/100) = 30 \text{ m}^2$

Possibilité de réaliser 1 extension de 20 m², reste un droit à construire de 10 m².

Ex 2 : habitation de 200 m² de surface de plancher

Droit à construire autorisé maximum: $200 \times (30/100) = 60 \text{ m}^2$ mais l'ensemble du droit à construire ne peut être utilisé car la superficie totale de la construction après extension ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher.

Superficie des habitations existantes (surface de plancher)	Extension autorisée (surface de plancher)
Inférieure à 40 m ²	Aucune extension
Supérieure ou égale à 40 m ² et inférieure à 70 m ²	Extension de 20 m ² maximum
Supérieure ou égale à 70 m ²	30 % de la surface de plancher existante

Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs,...) identifiés au document graphique, il n'existe pas de surface maximale dans le cadre d'extension

9. Annexe nouvelle

Les annexes (garage, remise...) aux habitations existantes sont autorisées. La surface totale cumulée des annexes ne devra pas dépasser 35 m² de surface de plancher (hors piscine).

Cette surface maximale de 35 m² de surface de plancher peut être réalisée en plusieurs phases, et se répartir entre plusieurs annexes.

Elles devront être construites à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation.

Exemple: (surface exprimée en surface de plancher)

- Possibilité de création d'une annexe de 20 m², reste 15 m².
- Impossibilité de créer une annexe de 40 m², le seuil étant de 35 m².

10. Dans le cas de piscine, la superficie du bassin est limitée 50 m².

11. La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction à usage d'habitation ou non sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole (garage, atelier, hangar, crèche, local économique, etc...)

12. La restauration, réhabilitation de bâtiments désaffectés, réaffectation pour permettre des activités économiques (hors installation classé) dès lors que le bâtiment ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et que cette activité économique soit compatible avec l'environnement existant.

13. les équipements techniques permettant l'habitabilité des constructions existantes (solution d'assainissement non collectif,...)

14. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager)

B - Dans le secteur Ne, sont admis :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au traitement des eaux usées.

C - Dans le secteur Np, sont admis :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations dont l'exploitation justifie la localisation en mer.
- L'aménagement de zones de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D341-2, R341-4 et R341-5 et suivants du code du tourisme, et le cas échéant, l'implantation de mouillages individuels hors port.

D – Sont admis en secteur Ns :

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers visés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

E – Sont admis en secteur Nlt sous réserve de compatibilité avec les dispositions de la loi littoral

- Les constructions et installations autorisées dans l'arrêté préfectoral d'exploitation des campings.
- Les installations et équipements nécessaires à la fréquentation du public liés à l'hygiène et à la sécurité (stationnement,...).
- les constructions et équipements nécessaires à une activité économique (école de surf,...) nécessitant la proximité immédiate de la mer.

Village de pêcheurs de Meneham

- Les constructions, installations et aménagement pour la mise en valeur du site de Meneham.

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

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

G – Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

- **en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)**

Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

- **en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)**

Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les nouvelles constructions,
- les extensions des constructions existantes.

- **en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique) :**

- les extensions d'établissement recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

Dans les secteurs indicés « in », soumis au Plan de Prévention des Risques d'inondation par Submersion Marine (PPR-SM), toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions du PPRSM annexé au PLU au titre des servitudes d'utilités publiques.

Article N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

A - Hors agglomération – routes départementales

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :
 - 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie (RD10),
 - 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD38).

Dans le cas d'extension de constructions existantes, celles-ci devront se faire dans l'alignement du bâti existant et sera autorisé exceptionnellement, au cas par cas, en direction de la voirie en fonction des projets.

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

Ces reculs peuvent être adaptés en fonction de la configuration des lieux et après accord du Conseil Départemental.

3. Les accès au droit des routes départementales

Les nouveaux accès sur chemins départementaux « hors agglomération », telle que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants ;
- aux équipements liés à l'exploitation de la route ;
- à l'exploitation des parcelles riveraines; aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer ;
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications de chemins départementaux ;
- à la desserte des équipements d'intérêt généraux

Lors de l'aménagement des zones dites d'urbanisation future, l'accès à la voirie départementale devra faire l'objet d'un examen particulier de manière à être reporté sur une voie déjà raccordée : en cas d'impossibilité, le principe de l'accès unique sera la règle.

B - Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement existant ou futur des voies.

Une implantation entre 0 et 5 m pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.
- les annexes.

Article N4 - 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 du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Une implantation entre 0 et 3 m pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article N6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exécution de déblais ou de remblais, ne peut excéder :

<i>Type de bâti</i> \ <i>Zone N</i>	<i>Toiture 2 pentes</i>		<i>Toiture terrasse et autres toitures</i>
	<i>Egout</i>	<i>Faîtage</i>	
N			
Construction principale à usage d'habitation et extension	6,00 m	8,50 m	7,00 m
Annexe	2,50 m	5,00 m	3,00 m

- lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons sera prise comme référence.
- Dans le cas d'extensions nouvelles de bâtiments existants dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, des dispositions différentes sont autorisées de manière à disposer d'une cohérence d'ensemble du bâtiment. Toutefois, Les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur maximale du corps principal faisant l'objet de l'extension.
- Dans le cas de la restauration, réhabilitation, changement de destination de bâti existant dont les hauteurs sont supérieures à celles citées ci-dessus, la hauteur maximale de la construction correspondra aux volumes du bâti faisant l'objet de la restauration, réhabilitation, ou du changement de destination.
- Dans le cas d'extension présentant une toiture à 2 pentes accolée à une toiture à 2 pentes, la hauteur maximale, mesurée à partir du terrain naturel, sera inférieure ou égale à la hauteur de la plus grande hauteur de la construction faisant l'objet de l'extension.
- Dans le cas d'extension présentant une toiture-terrasse (ou autre type de toiture) accolée à une toiture 2 pentes, la hauteur de l'extension ne dépassera pas la gouttière du bâti à laquelle elle s'accrole.
- Dans le cas de surélévation du bâti à usage d'habitation, la hauteur de cette surélévation ne devra pas excéder 1 m. La hauteur maximale du bâti, surélévation comprise, ne devra pas dépasser la hauteur autorisée dans le tableau ci-dessus.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes....

Article N8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

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

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

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
2. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

I - Bâti traditionnel

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

*** Volumes**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principal et secondaire devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximale de 8 mètres.

*** Toitures**

Dans le cas de toiture 2 pentes, les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°. Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les cheminées seront situées en sommet des pignons. Les souches de cheminée seront maçonnées.

Les pentes et formes de toitures devront respecter le caractère et la composition générale du bâti traditionnel. Seront évitées les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles.

*** Ouvertures**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet. Dans le cas de volets roulants, ceux-ci seront intégrés à la construction. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

*** Couleurs**

Un nuancier de références couleurs, applicable sur l'ensemble du territoire communal, a été réalisé. Les constructions devront s'appuyer sur ce document situé en annexe du règlement.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global démontrera sa qualité.

II – Les constructions nouvelles

Quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain ou naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

Un nuancier de références couleurs, applicable sur l'ensemble du territoire communal, a été réalisé. Les constructions devront s'appuyer sur ce document situé en annexe du règlement.

III – les constructions nouvelles de type Annexes

Les annexes telles que garages, remises etc. devront par leur implantation sur la parcelle, par leur aspect, les matériaux qui les composent, être en parfaite intégration avec l'environnement bâti et/ou naturel.

Dans le cas d'annexes, celles-ci devront présenter des volumes et surfaces secondaires par rapport au bâtiment principal.

Un nuancier de références couleurs, applicable sur l'ensemble du territoire communal, a été réalisé. Les constructions devront s'appuyer sur ce document situé en annexe du règlement.

IV – Aménagement des abords

1 - Clôtures

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

La hauteur des clôtures sera de 1,40 mètre maximum sur espace public et de 1,80 m en limite séparative.

Elles seront constituées préférentiellement soit :

- d'un mur en pierre,
- d'un mur en parpaing enduit,
- d'un mur bahut de 80 cm maximum surmonté ou non d'une lisse ou barreaudage, grillage, palissade
-,
- d'un mur bahut de 80 cm maximum doublé ou non d'une haie,
- d'une haie doublée ou non de grillage rigide (celui-ci devant rester discret),
- d'un talutage planté d'essences locales,

Le choix sera effectué en fonction du site dans lequel elles s'inscrivent.

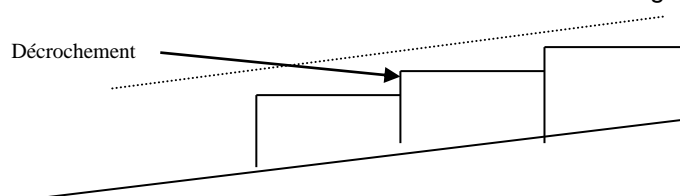
Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de plantation ou de toute modification (voir liste en annexe).

Tout autre mode de clôtures sera étudié dans le cadre de déclaration préalable ou permis de construire et devra s'intégrer dans le site et être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement.

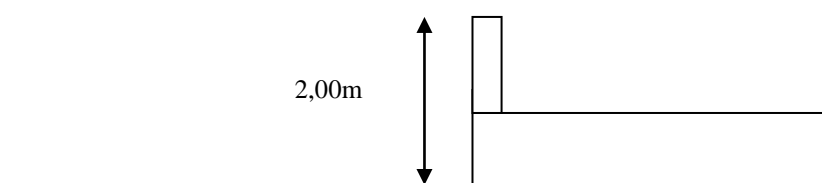
Sur espace public et en limite séparative

Sont interdites les clôtures pleines (en bois, béton...), les grillages souples, les clôtures en matériaux de fortune.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures devra s'inscrire dans un gabarit à partir du terrain naturel. Les décrochements en escalier devront être réguliers.



Dans le cas de terrain mitoyen dont le niveau du sol est différent, la hauteur totale mesurée à partir du terrain le plus bas ne devra pas excéder 2,00 m.



2 – Eléments végétaux

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre 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. Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de plantation ou de toute modification (voir liste en annexe).

3 – Autres

Les cuves de stockage, coffret techniques, antennes et stockages divers (matériaux, ...),... ne doivent pas porter atteinte au caractère rural environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte, implantation,...).

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

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

Article N9 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il devra être réalisé sur l'unité foncière du projet.

Article N10 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une perte notable de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essence locale seront privilégiées dans le cas de nouvelle plantation ou de toute modification (voir liste en annexe).

ANNEXE I

NUANCIER COULEURS

ANNEXE II

LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales. Les essences suivantes sont particulièrement appropriées :

(F — Fleurs Fe — Feuilles Fr — Fruits E - Ecorce O - Odorant P — Persistants C —
Caduques H — Haie vive B — Haie bocagère T — Haie taillée M — Massif I — en isolé R
— Plantes rampantes
S - Stationnement A — Alignement sp = toutes espèces)

ARBUSTES			
NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 1 à 2 mètres</u>			
<i>Coronilla emerus</i>	<i>Coronille</i>	F jaunes, Printemps	CHM
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Genet à balai</i>	F jaunes, Printemps	CH
<i>Daphne mezereutin</i>	<i>Bois joli</i>	F roses, Printemps	CHM
<i>Daphne odora</i>	<i>Bois joli odorant</i>	F roses, Printemps	CHM
<i>Deutzia 'Mont Rose'</i>	<i>Deutzia</i>	F roses, Printemps	CHMI
<i>Escallonia x iveyii</i>	<i>Escallonia blanc</i>	F blanches, Eté	PHMI
<i>Lonicera nitida 'Maewn'</i>	<i>Chevrefeuille rampant</i>		P M R
<i>Perovskia atriplicifolia</i>	<i>Perovskia</i>	F Bleues, Eté	CM
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Cassissier</i>	F jaunes/Fr noirs, Printemps	CHM
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Groseille).</i>	F jaunes/Fe rouges, Printemps	CHM
<i>Rosa 'Iceberg'</i>	<i>Rosier Blanc</i>	F blanches/ Fr rouges, Eté	CHM
<i>Rosa rugosa</i>	<i>Eglantier</i>	F roses/ Fr rouges, Eté	CHM
<i>Rosa x centifolia 'Fantin Latour'</i>	<i>Rosier rose</i>	F roses/ Fr rouges, Eté	CHM
<i>Salix purpurea 'Nana Gracilis'</i>	<i>Saule nain</i>	Fe grises,	CHM
<i>Salix repens 'Nitida'</i>	<i>Saule rampant</i>	F gris, Printemps	C M R
<i>Salix rosmarinifolia</i>	<i>Saule romarin</i>	F jaunes, Printemps	CHMI
<i>Syringa 'Dosée'</i>	<i>Lilas rose</i>	F roses, Printemps	CHMI
<i>Syringa microphylla 'Superba'</i>	<i>Lilas à petites feuilles</i>	F rose, Printemps	CHM
<i>Ulex europaeus</i>	<i>Ajonc</i>	F jaunes, Printemps	CH
<i>Viburnum bodnantense 'Charles Lamont'</i>	<i>Viorne de Bodnant</i>	F blanches, Printemps	CHMI
<i>Viburnum plicatum</i>	<i>Viorne</i>	F blanches, Printemps	CHMI
<i>Viburnum x burkwoodii 'Anne Russel'</i>	<i>Viorne de Burkwood</i>	F blanches, Printemps	CHMI
<u>De 2 à 4 mètres</u>			
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberis</i>	F jaunes, Eté	PHTM
<i>Buddleia davidii</i>	<i>Arbuste aux papillons</i>	F bleues	CHI
<i>Ceanothus 'Burkwoodii'</i>	<i>Ceanothe</i>	F Bleues, Eté	PHMI
<i>Colutea arborescens</i>	<i>Baguenaudier</i>		CHM
<i>Cornus alba</i>	<i>Cornouiller blanc</i>	F rouges, Hiver	CHM
<i>Cornus alba 'Siberica'</i>	<i>Cornouiller à bois rouge</i>	F rouges, Hiver	CHM
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Cornouiller sanguin</i>		CHM
<i>Cornus stolonifera 'Flaviramea'</i>	<i>Cornouiller à bois jaune</i>	Jaun/Roug, Hiver	CHMI
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Aubépine</i>	F blanches, Printemps	CHTM
<i>Lonicera fragrantissima</i>	<i>Chevrefeuille parfitmé</i>	F blanches, Hiver	PHMI
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Prunelier</i>	F blanches, Printemps	CHTM
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Sureau noir</i>	F blanches, Printemps	C B
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Sureau rouge</i>		CH
<i>Spirea x vanhouttei</i>	<i>Spirée de Van Houtt</i>		CHTM
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Viorne obier</i>	F blanches, Printemps	CHMI

ARBUSTES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De + 4 mètres</u>			
<i>Amelanchier canadensis</i>	<i>Amelanchier</i>	F blanches, Printemps	C B M
<i>Cornus florida</i>	<i>Cornouiller</i>	F jaunes, Hiver	C B M I
<i>Cornus mas</i>	<i>Cornouiller môle</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Corylus avellana</i>	<i>Noisetier</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Fusain</i>	F rouges	C B M
<i>Salix caprea</i>	<i>Saule marsault</i>		C B
<i>Salix cinerea</i>	<i>Saule cendré</i>		C B M
<i>Salix exigua</i>	<i>Saule</i>		C H M
<i>Salix viminalis</i>	<i>Osier</i>	Br jaunes,	C B M

ARBRES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 3ème Grandeur : 5 à 10 mètres</u>			
<i>Acer campestre</i>	<i>Erable champêtre</i>		C B T I S A
<i>Acer negundo</i>	<i>Erable negundo</i>		C B S A
<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>	<i>Erable plane fastigié</i>		C S A
<i>Alma cordata</i>	<i>Aulne</i>		C B S A
<i>Benda verrucosa</i>	<i>Bouleau verruqueux</i>	Bois blanc	C B S
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Houx</i>		P B T
<i>Malus 'Evereste'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. blanche, printemps,	C B S A
<i>Malus 'Golden Omet'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	Fr. jaune, automne	C S A
<i>Malus 'Profusion'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. rouge, printemps,	C S A
<i>Populus alba 'Nivea'</i>	<i>Peuplier blanc</i>	Feuil. gris	C S
<i>Prunus avium</i>	<i>Merisier</i>		C B S
<i>Prunus sp.</i>	<i>Cerisier fleurs</i>	F. blanches, printemps	C S
<i>Prunus subhirtella 'Autwnnalis'</i>	<i>Cerisier d'automne</i>	F. blanches, automne	C S
<i>Pyrus calleiyana</i>	<i>Poirier d'ornement</i>	F. blanche, printemps	C S A
<i>Salix daphnoides 'Praecox'</i>	<i>Saule précoce</i>	F jaunes, Hiver	C B S
<i>Sorbus aria</i>	<i>Alisier blanc</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Sorbier des oiseaux</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus sp.</i>	<i>Sorbier</i>	Feuil. gris	C B S A

ARBRES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 2ème grandeur : de 10 à 20 mètres</u>			
<i>Bettla papyrifera</i>	<i>Bouleau du Canada</i>	Bois blanc	CMSA
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Charme</i>		CBTSA
<i>Corylus colurna</i>	<i>Noisetier de Byzance</i>		CBSA
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Copalme d'Amérique</i>		CSA
<i>Liriodendron tulipifera</i>	<i>Tulipier</i>		CSA
<i>Robinia pseudoaccacia</i>	<i>Robinier</i>		C B S
<i>Salix alba 'Liempde'</i>	<i>Saule</i>		C S
<i>Tilia cordata</i>	<i>Tilleul des bois</i>		CSA
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Tilleul de Hollande</i>		CSA
<i>Tilia sp.</i>	<i>Tilleul</i>		CSA
<i>Ulmus resista</i>	<i>Orme résistant</i>		CBSA
<u>De 1ème grandeur : 20 mètres et plus</u>			
<i>A cer pseudoplatanus</i>	<i>Sycomore</i>		C A B
<i>Aesculus carnea</i>	<i>Marronnier rouge</i>	F. rouge, printemps	C A
<i>Aesculus hippocastaneum</i>	<i>Marronnier blanc</i>	F. blanche, printemps	C A
<i>Castanea sativa</i>	<i>Châtaignier</i>	F. blanche, printemps	C B A
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Hêtre</i>		C B T A
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Frêne</i>		C B A
<i>Populus tremula</i>	<i>Tremble</i>		C B
<i>Quercus cerris</i>	<i>Chêne chevelu</i>		C B A
<i>Quercus rubra</i>	<i>Chêne rouge d'Amérique</i>		C A
<i>Quercus sp.</i> <i>Chêne</i>			

ANNEXE III

Xynthia