

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1



SAINT-RENAN

Finistère

Règlement écrit

Révision générale approuvée le : 27/02/2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 10/07/2019

Modification n°1 approuvée le : 29/03/2023

Rendue exécutoire le : 05/04/2023

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	13
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	24
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	30
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	39
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	54
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	58
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	64
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	65
ANNEXES :.....	74
ANNEXE 1 : DEFINITIONS	75
ANNEXE 2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	78
ANNEXE 3 : SCHEMAS EXPLICATIFS DES ARTICLES	80
ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS DE PLANTATIONS	82
ANNEXE N°5 : RECOMMANDATIONS POUR LES CLOTURES	86

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent applicables au présent PLU, car sa révision a été engagée avant le 1er janvier 2016.

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 auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

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

1. les clôtures
2. les coupes et abattages d'arbres
3. les constructions à vocation d'habitation, hôtelière, de bureaux, commerciale, artisanale, industrielle, d'entrepôt, agricole, de service public ou d'intérêt collectif
4. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel
5. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
6. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois)
7. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
8. les parcs de loisirs, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements des sols
9. les carrières
10. les éléments du paysage protégés.

REGLEMENT DES ZONES

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

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 : conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 6 : implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 8 : emprise au sol des constructions

Article 9 : hauteur maximale des constructions.

Article 10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 11 : obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 12 : espaces libres et plantations

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

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

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi
- n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12/02/2004 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du code de l'urbanisme,

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- les zones dans lesquelles les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal en date du 29 octobre 2007,
- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs des zones ou secteurs ouverts à l'urbanisation sera sollicitée au cas par cas, dans les conditions prévues (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les **emplacements réservés** aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux espaces nécessaires aux continuités écologiques et à des programmes de logements, au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- les **éléments paysagers à préserver** au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme
- les **zones archéologiques** recensées sur le territoire communal.

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

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

Sur la commune de Saint Renan, des secteurs sont définis :

- **Un secteur UH, à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat**, comprenant deux sous-secteurs :
 - **UHa** : secteur dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu,
 - **UHb** : secteur de densité moyenne, d'organisation en ordre continu ou discontinu,
- **Un secteur UE à vocation d'activités économiques**, comprenant des sous-secteurs :
 - **UEa**, à vocation d'activités artisanales et de services
 - **UEaa**, à vocation d'activités artisanales et de services, soumis à des prescriptions spéciales en matière d'assainissement
 - **UEc**, à vocation d'activités commerciales et de services
 - **UEia**, à vocation d'activités industrielles, artisanales, et de services
 - **UEiac**, à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services
- **Un secteur UL** à vocation de sport et de loisirs et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, comprenant un sous-secteur
 - **UL2**, à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage

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

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

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

- **La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme**, est opérationnelle immédiatement. Elle comprend des secteurs :

- **Un secteur 1AUH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, d'organisation en ordre continu ou discontinu ; elle comprend des sous - secteurs :
 - **1AUHb1** : secteur de densité forte
 - **1AUHb** : secteur de densité moyenne, d'organisation en ordre continu ou discontinu,
- **Un secteur 1AUE** à vocation d'activités économiques, comprenant les secteurs :
 - **1AUEc** : secteur à vocation d'activités commerciales et de services
 - **1AUEd** : secteur à vocation d'activités liées à l'extraction du sous-sol, de dépôt de matériel et de matériaux
 - **1AUEia** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services
- **La zone 2AU d'urbanisation à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification du PLU. Elle comprend des secteurs :**
- **Un secteur 2AUE** à vocation d'activités économiques
- **Un secteur 2AUL** à vocation d'équipement public et d'intérêt collectif

III- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

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

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

La zone A comprend :

- un espace agricole majeur indicé 2016, pour lequel la pérennité de la zone Agricole est assurée pour 20 ans à partir de la date définie, excepté pour les projets d'intérêt général
- des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, permettant l'exploitation des carrières, tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique.

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

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

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible, et comprend un secteur :

- **NEaa**, secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, à vocation d'activités artisanales et de services, soumis à des prescriptions spéciales en matière d'assainissement
- **NL**, qui permet les installations légères de sport et de loisirs.

ADAPTATIONS MINEURES (L152-3 DU CU)

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 ci-dessous.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

CHEMINEMENTS DOUX

Sont interdits les aménagements, installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des cheminements doux identifiés sur le document graphique.

DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CU)

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

ELEMENTS DE PAYSAGE PRESERVES

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir pour les éléments bâtis.

Article L.151-19 :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Article L.151-23 :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L.113-2 :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

EMPLACEMENTS RESERVES

Sur les surfaces concernées par un emplacement réservé identifié sur le document graphique, sont interdits les constructions, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

MIXITE SOCIALE (L.151-15 DU CU)

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

RECONSTRUCTION (ARTICLE L111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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

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

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

- Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

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

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

ZONES HUMIDES

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne respectent les conditions suivantes :

- La restauration des zones humides fortement dégradées (comblements, drainage...) est prioritairement envisagée ; la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire.

- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée.
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont prévus sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire. Ce projet de gestion des zones humides comprend un projet de restauration et de suivi établi pour au minimum 5 ans, accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires doivent y être clairement identifiés.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

La zone **UH** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elles correspondent à un type d'urbanisation traditionnelle, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

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

La zone UH comprend les secteurs :

- **Le secteur UHa** correspond aux centres urbains traditionnels où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Il est destiné principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale. Il s'agit du centre ancien de Saint Renan.
- **Le secteur UHb** correspond aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre continu ou discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Il est destiné principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver (article L.151-19 du CU).
- Dans les bandes des :
 - 30 m de part et d'autre du bord de la portion des RD 68, RD 27 et RD 105, et de la voie communale dite « route de Plouarzel »,
 - 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 68 et RD 67,matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

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

ARTICLE UH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
- les constructions et installations à vocation commerciale, excepté dans les cas prévus à l'article 2
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une activité autorisée dans la zone
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le stationnement de caravanes de plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

- **dans les secteurs de commerce protégé identifiés sur le document graphique (linéaires de voies)**, le changement de destination en habitation des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerces et services assimilés ou de toute autre activité de vente ou services à destination des particuliers (y compris les bars, restaurants, banques, assurances, mutuelles et agences immobilières)

- **dans le périmètre de diversité commerciale élargi**, les constructions et installations à vocation de commerces alimentaires

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone

- les constructions d'annexes, en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère

- **dans le périmètre de diversité commerciale**, les constructions et installations à vocation commerciale, quelle que soit leur surface de vente

- **dans le périmètre de diversité commerciale élargi**, les constructions et installations à vocation commerciale, d'une surface de vente comprise entre 300 et 500 m²

- **Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, toute nouvelle construction à usage de logement individuel située sur une unité foncière égale ou supérieure à 1500 m², devra consommer une surface maximale de 700 m² de cette unité foncière par logement. Une surface supérieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière,... Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :

- Prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.
- Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.
- Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

A- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

B- Accès

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

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

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

Sont interdits les accès nouveaux sur les routes départementales hors agglomérations, excepté à titre exceptionnel, lorsqu'ils sont justifiés par des impératifs techniques tenant notamment à la nature de la construction (station-service,...) et qu'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la construction.

ARTICLE UH.4 : Conditions de desserte par les réseaux

A- Adduction en eau potable

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

B- Eaux pluviales

Les autorisations d'urbanisme devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Les aménagements réalisés sur le terrain (ex. : puits perdu...) doivent garantir l'absorption des eaux pluviales de toiture et d'accès privé. En cas d'impossibilité technique et si un réseau collectif existe à proximité, un raccordement sera autorisé à charge du propriétaire du terrain.

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

C- Eaux usées

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par la station d'épuration communale, raccordées au réseau en gravitaire ou par poste de relèvement individuel, à la charge du propriétaire du terrain.

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

D- Raccordements aux autres réseaux

Sur le domaine public, les réseaux souples seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. Leur enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

ARTICLE UH.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A- Lorsque des marges de recul figurent au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

B- Recul par rapport aux routes départementales :

Le recul vis-à-vis de l'axe des routes départementales figure au règlement graphique.

Les reculs ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée dans le prolongement d'une construction existante (notion de continuité suivant le schéma en Annexe).

L'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante sans qu'il soit fait application de la notion de continuité par rapport à la RD 67 et la RD 105.

Ces reculs pourront être réduits à :

- 5 m pour les annexes ;
- 25 m pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation (équipements publics ou d'intérêt collectif, activités économiques ou commerciales, hôtel, restaurant, etc.) de l'axe des RD 67 et RD 105.

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

C- Pour les autres voies :

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

Des constructions en retrait de la voie peuvent être autorisées, sous réserve que la continuité avec le bâti existant soit assurée par une clôture de type mur (en moellons apparents ou enduits) ou palissade d'une hauteur égale ou supérieure de 2 m, par rapport au niveau de la voie, et d'aspect harmonisé avec les constructions voisines.

2. En secteur UHb, les constructions peuvent s'implanter :

- **à l'alignement, sur une longueur qui n'excèdera pas la moitié de la façade de la parcelle**
- **avec un recul minimum de 3 m** par rapport à l'alignement. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrées ou dispositifs vitrés dans la limite de 2 m de profondeur.

3/ En secteur UHa et UHb, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins dont les seules règles d'implantation autorisées sont régies à l'article UH.6.

Toutefois, un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour une extension limitée dans le prolongement d'une construction existante (notion de continuité suivant le schéma joint en annexe).
- pour des motifs d'unité d'aspect, afin de respecter l'alignement des constructions voisines. Dans ce cas la construction pourra être édifiée dans le même alignement que les constructions voisines.
- Pour une construction sur un terrain situé à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet.
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 m.

Peuvent être compris dans la zone de recul de 3 mètres, et en débord sur rue, les ouvrages d'ornement architectural, en saillie des façades et des toitures (corniche, bandeau, moulure, débord de toiture, auvent ou marquise), l'isolation par l'extérieur... Les balcons des constructions principales peuvent également être réalisés dans la zone de recul de 3 m, et comporter un débord sur rue avec toutefois une limite maximale de 1 m de profondeur en surplomb de la voie. En tout état de cause, les débords ne devront générer aucune gêne pour la

circulation des piétons et des véhicules et être réalisés à une hauteur minimum de 2,50 m, sur une profondeur maximale d'1 m en surplomb tel que précisé ci-avant.

D- Il n'est pas fixé de règle d'implantation :

- pour les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique,
- et certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes).

ARTICLE UH.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions en retrait par rapport aux limites latérales peuvent être autorisées sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique, d'une clôture de type mur ou palissade, de hauteur supérieure ou égale à 2 m et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisines immédiates. Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

B- En secteur UHb, l'implantation des constructions se fera en limite séparative ou à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrée ou dispositifs vitrés dans la limite de 2 m de profondeur.

C- En secteur UHa et UHb, l'implantation des abris de jardin se fera en limite de fond de parcelle ou en pied de talus ou à 1 m maximum de cette limite lorsque l'implantation en fond limite est techniquement impossible et devront, lorsque cela est possible, être peu visibles depuis la ou les voie(s).

D- En secteur UHa et UHb, peuvent être compris dans la zone de recul de 3 mètres, les ouvrages d'ornement architectural, en saillie des façades et des toitures (corniche, bandeau, moulure, débord de toiture, auvent ou marquise), l'isolation par l'extérieur... Les balcons des constructions principales peuvent également être réalisés dans la zone de recul de 3 m. En tout état de cause, les débords ne devront générer aucune gêne pour la circulation des piétons et des véhicules et être réalisés à une hauteur minimum de 2,50 m.

E- Il n'est pas fixé de règle d'implantation :

- pour les constructions d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ; hors cas des abris de jardin dont les règles sont fixées au point C/ du présent article.
- pour les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique,
- et certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes).

ARTICLE UH.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE UH.8 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE UH.9 : Hauteur maximale des constructions

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

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 m environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

La hauteur maximale doit respecter :

	Niveaux
UH_a	R+2+C ou attique
UH_b (habitat collectif ou opération groupée, constructions autres que l'habitat)	R+2+C ou attique
UH_b (habitat individuel)	R+1+C

Pour le secteur UH_a :

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UH.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

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

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.
- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

1- Aspect des clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement, les matériaux utilisés devant s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.

Il pourra être imposé que la clôture formant la limite de fond de parcelle, lorsque cette dernière est bordée par une voie, soit traitée comme une clôture sur voie et non pas comme une clôture sur limites séparatives des voisins (voir ci-après).

Au titre des clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles et espaces verts publics, seules sont autorisées les haies doublées d'un grillage, constituées d'une haie persistante variée. Les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire. Les murets de 80 cm de hauteur maximum, mesurés depuis le niveau de la rue, enduits des deux côtés, pourront être tolérés en limite de voie.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

Des exemples de traitement des clôtures sont donnés à l'Annexe 5.

2 – Hauteurs des clôtures

Les clôtures sur voies seront d'une hauteur maximale de 1,60 m, (hauteur mesurée depuis le niveau de la rue), en fonction des tailles d'entretien, à l'exception des clôtures en bordure d'un chemin piéton qui pourront être traitées comme des clôtures implantées sur limites séparatives des voisins.

Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Cependant, pour la construction de clôtures en limites séparatives des voisins, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en cas de différence de niveau entre les deux terrains.

3 – Clôtures végétales

Les talus bocagers (naturels ou plantés) pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives, devront être maintenus et entretenus.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région. Lors du choix des essences, le propriétaire devra s'assurer qu'à l'âge adulte l'arbre ne puisse nuire à l'ensoleillement du voisinage.

Les plantations existantes, ou créées éventuellement dans le cadre du programme d'aménagement d'un lotissement, seront maintenues ou protégées, en particulier les haies et arbres existants. Elles devront impérativement être préservées et mises en valeur. En cas de dépérissement, elles devront être remplacées par des plantations similaires. L'entretien des clôtures et des plantations est à la charge des pétitionnaires.

Les essences végétales recommandées et interdites sont listées à l'Annexe 4.

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

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ; les murs d'aggloméré devront être enduits dès leur construction, des deux côtés
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, exceptées lorsqu'elles sont doublées d'une haie ou masquées par la végétation ; un maximum d'1 plaque de béton, surmontée de claustra bois pourra être autorisé,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)
- le bâchage plastifié,
- les clôtures d'aspect plastique blanc.

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

ARTICLE UH.11 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables pour les logements.

Les aires de stationnement qui s'ajouteront, pour les maisons individuelles, aux possibilités de stationnement dans les garages, seront non closes et devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie.

Pour les autres constructions à édifier ou à modifier, des aires de stationnement correspondant à leurs besoins et à leur fréquentation, devront être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité.

Ces aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

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

Les constructions ou installations à édifier ou à modifier, qui entrent dans le champ des actions ou opérations mentionnées à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, pourront être dispensées de l'obligation édictée par le présent article UH.11 d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des aires de stationnement correspondant à leurs besoins et à leur fréquentation.

A titre exceptionnel, pour les projets comportant une création de logements en secteur UHa, les normes imposées par l'annexe 2 en termes de stationnement pourront être adaptées voire supprimées, et ce uniquement en cas d'impossibilité avérée de procéder à la réalisation des places prévues à l'annexe 2, caractérisée par l'un et/ou l'autre des cas suivants:

- une configuration de terrain empêchant un aménagement normal de la parcelle (forme atypique et/ou pente importante),
- une différence de niveau significative avec la parcelle voisine,
- une impossibilité technique de créer un accès véhicule suffisant.

ARTICLE UH 12 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants ou ceux créés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

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

Elle comprend les secteurs :

- UEa, à vocation d'activités artisanales et de services
- UEaa, à vocation artisanale et de services, soumis à des prescriptions spéciales en matière d'assainissement
- UEc, à vocation commerciale et de services
- UEia, à vocation industrielle, artisanale, et de services
- UEiac, à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de services

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Dans la bande de 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 67, matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

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

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pour tous les secteurs, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions de bâtiments à usage agricole
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux liés à une autorisation d'urbanisme
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts de carcasses de véhicules et de ferrailles en dehors des secteurs spécifiques prévus au Plan Local d'Urbanisme.

En secteur UEa, sont en outre interdits : les constructions à vocation d'activités industrielles et commerciales

En secteur UEaa, sont en outre interdits :

- les constructions à vocation d'activités industrielles et commerciales
- les activités pouvant générer des pollutions incompatibles avec un assainissement autonome des eaux usées

En secteur UEc, sont en outre interdits : les constructions à vocation d'activités industrielles et artisanales

En secteur UEia, sont en outre interdits : les constructions à vocation d'activités commerciales

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

- Les installations classées, sous réserve de leur insertion dans l'environnement,
- Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions affectées aux activités.
- Les extensions des habitations existantes (30% de la surface de plancher existante), ou le changement de destination, sans création de nouveau logement

En secteur UEc et UEiac : les constructions et installations à vocation d'activités commerciales, sous réserve de présenter une surface de vente de plus de 300 m².

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

A- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

B- Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette

sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Tout accès direct sur la RD 67 est interdit.

Article UE 4 : Conditions de desserte par les réseaux

A- Adduction en eau potable

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

B- Eaux pluviales

Les autorisations d'urbanisme devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Les aménagements réalisés sur le terrain (ex. : puits perdu...) doivent garantir l'absorption des eaux pluviales de toiture et d'accès privé. En cas d'impossibilité technique et si un réseau collectif existe à proximité, un raccordement sera autorisé à charge du propriétaire du terrain.

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

C- Eaux usées

Les constructions ou aménagements d'immeubles existants ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées, soit :

- par un raccordement au réseau d'assainissement collectif, soit en gravitaire, soit par poste de relèvement individuel, à la charge du propriétaire,

- soit par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

D - Réseaux souples

Sur le domaine public, les réseaux souples seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. Leur enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

Article UE 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A- Lorsque des marges de recul figurent au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

B- Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales figure au règlement graphique.

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

C- Le recul par rapport aux autres voies :

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement est de 3 m. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrée ou dispositifs vitrés dans la limite de 2 m de profondeur.

Toutefois, des reculs différents pourront être autorisés ou imposés :

- pour une extension limitée dans le prolongement d'une construction existante (notion de continuité suivant le schéma joint en annexe).
- pour des motifs d'unité d'aspect, afin de respecter l'alignement des constructions voisines. Dans ce cas la construction pourra être édifiée dans le même alignement que les constructions voisines.
- Pour une construction à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet.
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

- L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 m.

- Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation :

- pour les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique,
- et certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes).

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction se fera en limite séparative ou à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrée ou dispositifs vitrés dans la limite de 2 m de profondeur.

Peuvent être compris dans la zone de recul de 3 m, les ouvrages d'ornement architectural, en saillie des façades et des toitures (corniche, bandeau, moulure, débord de toiture, auvent ou marquise, etc.).

Dans tous les secteurs :

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, un recul minimal de 3 m pourra être imposé.

Article UE 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Article UE 8 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UE 9 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article UE 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

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

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique. Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Aspect des constructions

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

En conséquence :

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

3. Dispositions concernant les clôtures :

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

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

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillages à mailles rigides. Il pourra être imposé que ces clôtures soient doublées de haies vives constituées d'arbustes d'essence locale.

Des exemples de traitement des clôtures sont donnés à l'Annexe 5.

Les essences végétales recommandées et interdites sont listées à l'Annexe 6.

Article UE 11 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

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

Article UE 12 : Obligation de réaliser des espaces libres et des plantations

- Un minimum de 10% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts. Les plantations d'essences locales seront privilégiées.
- Les surfaces non circulées et libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.
- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est une zone regroupant les activités touristiques, sportives et de loisirs, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif. La zone peut également accueillir des activités commerciales liées à la vocation principale de la zone et/ou permettant l'accueil du public (café, restaurant...).

Elle comprend un secteur :

- UL2, à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Dans les bandes des :
 - 30 m de part et d'autre du bord de la portion des RD 68, RD 27 et RD 105, et de la voie communale dite « route de Plouarzel »,
 - 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 67,

matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

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

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UL.2.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les exhaussements et affouillements non liés à une activité autorisée dans la zone.

Dans le secteur UL2 :

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UL.2.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Les exhaussements et affouillements non liés à une activité autorisée dans la zone.

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

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

- les constructions à vocation d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les constructions et installations à vocation commerciale sous réserve d'être directement liées aux activités autorisées dans la zone, et/ou permettant l'accueil du public (café, restaurant,...).
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UL est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés

Dans le secteur UL2 :

Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

- Dans les zones humides identifiées au plan :

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne respectent les conditions suivantes :

- La restauration des zones humides fortement dégradées (comblements, drainage,...) est prioritairement envisagée ; la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire.
- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée.
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont prévus sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire. Ce projet de gestion des zones humides comprend un projet de restauration et de suivi établi pour au minimum 5 ans, accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires doivent y être clairement identifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

2. Accès

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

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les autorisations d'urbanisme devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

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

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

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC.

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

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible ; sur l'espace privé, l'enfouissement est préconisé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article UL.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrée ou dispositifs vitrés dans la limite de 2 m de profondeur.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 3 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

- et certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes).

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction se fera en limite séparative ou à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrée ou dispositifs vitrés dans la limite de 2 m de profondeur.

Des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 3 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Peuvent être compris dans la zone de recul de 3 m, les ouvrages d'ornement architectural, en saillie des façades et des toitures (corniche, bandeau, moulure, débord de toiture, auvent ou marquise...).

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- les annexes d'emprise au sol maximale de 20 m² (abris de jardin, abris à bois...)
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes).

Article UL.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Article UL.8 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) **ne peut excéder 11 m.**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Dans le secteur UL2:

La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage
- à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...)

est fixée comme suit :

Secteur	Niveaux
UL2	R+1+C

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Article UL.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique. Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

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.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UL.10.

3. Clôtures :

1- Aspect des clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement, les matériaux utilisés devant s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.

Il pourra être imposé que la clôture formant la limite de fond de parcelle, lorsque cette dernière est bordée par une voie, soit traitée comme une clôture sur voie et non pas comme une clôture sur limites séparatives des voisins (voir ci-après).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

Des exemples de traitement des clôtures sont donnés à l'Annexe 5.

2 – Hauteurs des clôtures

Les clôtures sur voies seront d'une hauteur maximale de 1,60 m, à l'exception des clôtures en bordure d'un chemin piéton qui pourront être traitées comme des clôtures implantées sur limites séparatives des voisins.

Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Cependant, pour la construction de clôtures en limites séparatives des voisins, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en cas de différence de niveau entre les deux terrains.

3 – Clôtures végétales

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés. Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région. Lors du choix des essences, le propriétaire devra s'assurer qu'à l'âge adulte l'arbre ne puisse nuire à l'ensoleillement du voisinage.

Les essences végétales recommandées et interdites sont listées à l'Annexe 6.

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

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ; les murs d'aggloméré devront être enduits dès leur construction, des deux côtés
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, exceptées lorsqu'elles sont doublées d'une haie ou masquées par la végétation ; un maximum d'1 plaque de béton, surmontée de claustra bois pourra être autorisé,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)
- le bâchage plastifié.

Article UL.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

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

Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La totalité des espaces non bâtis devront :

- faire l'objet d'un traitement paysager compatible avec l'activité,
- être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement et compatible avec l'activité,
- être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

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

- **La zone 1AU d'urbanisation à court terme. Elle comprend des secteurs :**
- **Un secteur 1AUH** à vocation d'habitat, d'organisation en ordre continu ou discontinu ; elle comprend des sous - secteurs :
 - **1AUHb1** : secteur de densité forte
 - **1AUHb** : secteur de densité moyenne, d'organisation en ordre continu ou discontinu,
- **Un secteur 1AUE** à vocation d'activités économiques, comprenant les secteurs :
 - **1AUEc** : secteur à vocation d'activités commerciales et de services
 - **1AUEd** : secteur à vocation d'activités liées à l'extraction du sous-sol, de dépôt de matériel et de matériaux
 - **1AUEia** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services
- **La zone 2AU d'urbanisation à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification du PLU. Elle comprend des secteurs :**
- **Un secteur 2AUE** à vocation d'activités économiques
- **Un secteur 2AUL** à vocation d'équipement public et d'intérêt collectif

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal au terme des mesures de concertation prévues par l'article L300-2 du code de l'urbanisme. La réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

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

- Dans les bandes des :

- 30 m de part et d'autre du bord de la portion des RD 68, RD 27 et RD 105, et de la voie communale dite « route de Plouarzel »,
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 68 et RD 67,

matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

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

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**A- Dans les secteurs 1AUH sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
- les constructions ou installations à vocation commerciale
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une autorisation d'urbanisme
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le stationnement de caravanes de plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

B- Dans la zone 1AUE, dans tous les secteurs, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les constructions de bâtiments à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une activité autorisée dans la zone
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines

- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le stationnement de caravanes de plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

En secteur 1AUEc :

- les constructions à vocation d'activités industrielles et artisanales

En secteur 1AUEd :

- les constructions non listées à l'article 2

En secteur 1AUEia :

- les constructions à vocation d'activités commerciales

C- Dans le secteur 2AU sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions et installations, excepté celles autorisées sous condition à l'article AU2
- les changements de destination des constructions incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**A- Dispositions générales à l'ensemble des zones AU.**

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

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général
- la modification, la restauration et l'extension des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur
- la construction d'annexes, à proximité de la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

B – Dispositions applicables à la zone 1AU :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L101.2 du code l'urbanisme.

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

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

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

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

- L'implantation et les constructions abritant les activités dont la présence est justifiée en milieu urbain et qui n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage.
- Les zones soumises à la servitude de mixité sociale définies sur le règlement graphique doivent comprendre un pourcentage de logements sociaux (définition donnée par les articles L302-5 et L351-2 du code de la construction et de l'habitation). Le nombre de logements sociaux à produire est arrondi à l'entier supérieur :
 - 10% minimum pour l'ensemble des zones
 - 20% minimum pour la zone 1AUHb de Pen ar Hoat (ZAC)

D- Dans le secteur 1AUE :

- Les installations classées, sous réserve de leur insertion dans l'environnement.
- Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions affectées aux activités.

E- En secteur 1AUEc :

- Les constructions et installations à vocation d'activités commerciales, sous réserve de présenter une surface de vente de plus de 300 m².

F- Dans le sous-secteur 1AUEd :

- Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les installations liées à l'extraction du sous-sol, au dépôt de matériel et de matériaux.

G – Dispositions applicables à la zone 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans les zones 2AU, un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

A- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

B- Accès

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

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

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

Sont interdits les accès nouveaux sur les routes départementales hors agglomérations, excepté à titre exceptionnel, lorsqu'ils sont justifiés par des impératifs techniques tenant notamment à la nature de la construction (station-service...) et qu'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la construction.

Tout accès direct sur la RD 67 est interdit.

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être strictement respectés.

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés dans leur principe.

ARTICLE AU.4 : Conditions de desserte par les réseaux

A- Adduction en eau potable

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

B- Eaux pluviales

Les autorisations d'urbanisme devront se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

Les aménagements réalisés sur le terrain (ex : puits perdu,...) doivent garantir l'absorption des eaux pluviales de toiture et d'accès privé. En cas d'impossibilité technique et si un réseau collectif existe à proximité, un raccordement sera autorisé à charge du propriétaire du terrain.

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

C- Eaux usées

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par la station d'épuration communale, raccordées au réseau en gravitaire ou par poste de relèvement individuel, à la charge du propriétaire du terrain.

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

D- Raccordements aux autres réseaux

Sur le domaine public, les réseaux souples seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. Leur enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

ARTICLE AU 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A- Lorsque des marges de recul figurent au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

B- Recul par rapport aux voies départementales

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

C- Recul par rapport aux autres voies

1- Secteurs 1AUH :

Dans le secteur 1AUHb1 :

Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement
- avec un recul minimum de 1 m par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs 1AUHb :

Les constructions peuvent s'implanter :

- **à l'alignement**, sur une longueur qui n'excèdera pas la moitié de la façade de la parcelle
- **avec un recul minimum de 3 m** par rapport à l'alignement. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrées et aux dispositifs vitrés dans la limite de 2 m de profondeur.

Peuvent être compris dans la zone de recul de 3 mètres, et en débord sur rue, les ouvrages d'ornement architectural, en saillie des façades et des toitures (corniche, bandeau, moulure, débord de toiture, auvent ou marquise), l'isolation par l'extérieur... Les balcons des constructions principales peuvent également être réalisés dans la zone de recul de 3 m, et comporter un débord sur rue avec toutefois une limite maximale de 1 m de profondeur en surplomb de la voie. En tout état de cause, les débords ne devront générer aucune gêne pour la circulation des piétons et des véhicules et être réalisés à une hauteur minimum de 2,50 m, sur une profondeur maximale d'1 m en surplomb tel que précisé ci-avant.

Les règles d'implantations prévues au point C-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins dont les seules règles d'implantation autorisées sont régies à l'article AU.6.

2- Secteurs 1AUE :

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur est de 3 m.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés.

3- Pour tous les secteurs :

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour une extension limitée dans le prolongement d'une construction existante (notion de continuité suivant le schéma joint en annexe).
- Pour une construction sur un terrain situé à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet. (Un recul de 0 m par rapport à l'alignement pourra notamment, être autorisé en zone 1AUHb pour une construction située à l'angle de deux voies).
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

L'implantation des constructions pourra être autorisée à la limite d'emprise des chemins piétons, ou avec un recul minimum de 3 m.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation :

- pour les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique,
- et certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes).

ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction se fera en limite séparative ou à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrée ou dispositifs vitrés dans la limite de 2 m de profondeur.

Peuvent être compris dans la zone de recul de 3 mètres, les ouvrages d'ornement architectural, en saillie des façades et des toitures (corniche, bandeau, moulure, débord de toiture, auvent ou marquise), l'isolation par l'extérieur... Les balcons des constructions principales peuvent également être réalisés dans la zone de recul de 3 m. En tout état de cause, les débords ne devront générer aucune gêne pour la circulation des piétons et des véhicules et être réalisés à une hauteur minimum de 2,50 m.

L'implantation des abris de jardin se fera en limite de fond de parcelle ou en pied de talus ou à 1m maximum de cette limite lorsque l'implantation en fond limite est techniquement impossible et devront, lorsque cela est possible, être peu visibles depuis la ou les voie(s).

Il n'est pas fixé de règle d'implantation :

- pour les constructions d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, hors cas des abris de jardin dont les règles sont fixées ci-dessus.
- pour les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique,
- et certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes).

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE AU 8 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE AU 9 : Hauteur maximale des constructions

A- Secteur 1AUH

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

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 m environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

La hauteur maximale doit respecter :

	Niveaux
1AUHb et 1AUHb1 (habitat collectif ou opération groupée, constructions autres que l'habitat)	R+2+C ou attique
1AUHb et 1AUHb1 (habitat individuel)	R+1+C

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

B- Secteur 1AUE :

Sans objet.

ARTICLE AU 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

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

A- Secteur 1AUH :

En conséquence :

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

- 4- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus.
- 5- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.
- 6- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

1- Aspect des clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement, les matériaux utilisés devant s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.

Il pourra être imposé que la clôture formant la limite de fond de parcelle, lorsque cette dernière est bordée par une voie, soit traitée comme une clôture sur voie et non pas comme une clôture sur limites séparatives des voisins (voir ci-après).

Au titre des clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles et espaces verts publics, seules sont autorisées les haies doublées d'un grillage, constituées d'une haie persistante variée. Les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire. Les murets de 80 cm de hauteur maximum, mesurés depuis le niveau de la rue, enduits des deux côtés, pourront être tolérés en limite de voie.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

Des exemples de traitement des clôtures sont donnés à l'Annexe 5.

1. Hauteurs des clôtures

Les clôtures sur voies seront d'une hauteur maximale de 1,60 m, (hauteur mesurée depuis le niveau de la rue), en fonction des tailles d'entretien, à l'exception des clôtures en bordure d'un chemin piéton qui pourront être traitées comme des clôtures implantées sur limites séparatives des voisins.

Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Cependant, pour la construction de clôtures en limites séparatives des voisins, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en cas de différence de niveau entre les deux terrains.

2. Clôtures végétales

Les talus bocagers (naturels ou plantés) pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives, devront être maintenus et entretenus.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région. Lors du choix des essences, le propriétaire devra s'assurer qu'à l'âge adulte l'arbre ne puisse nuire à l'ensoleillement du voisinage.

Les plantations existantes, ou créées éventuellement dans le cadre du programme d'aménagement d'un lotissement, seront maintenues ou protégées, en particulier les haies et arbres existants. Elles devront impérativement être préservées et mises en valeur. En cas de dépérissement, elles devront être remplacées par des plantations similaires. L'entretien des clôtures et des plantations est à la charge des pétitionnaires.

Les essences végétales recommandées et interdites sont listées à l'Annexe 4.

3. Feront l'objet d'une interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ; les murs d'aggloméré devront être enduits dès leur construction, des deux côtés
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, exceptées lorsqu'elles sont doublées d'une haie ou masquées par la végétation ; un maximum d'1 plaque de béton, surmontée de claustra bois pourra être autorisé,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)
- le bâchage plastifié,
- les clôtures d'aspect plastique blanc.

B- Secteur 1AUE, excepté secteur 1AUEd :

1. Implantation :

- Les constructions devront s'inscrire dans la pente des terrains. Une implantation des lignes de faîtage parallèle à la pente est imposée.

2. Volumétrie :

- Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

3. Couleurs :

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site.
- L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle : toute proposition devra être justifiée par une architecture particulière.
- Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées (sauf matériaux translucides).
- Les bardages bois seront de préférence laissés en couleur naturelle.

4. Matériaux :

- Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).

5. Toiture :

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées. Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires – plaques sombres).

Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure.

6. Enseignes et affichage publicitaire :

Tout panneau, drapeau, pré-enseigne, enseigne supplémentaire ou publicité de quelque sorte que ce soit dans l'emprise publique ou le long de la route de Trégorff est interdit.

Sont interdites les enseignes clignotantes, les enseignes fixées sur les clôtures, les enseignes lumineuses de forte intensité.

Ne sont tolérées que suivant la qualité de la conception architecturale : les enseignes lumineuses de couleur vive, les enseignes rétro-éclairées.

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

7. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 mètre sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

Il pourra être imposé que ces clôtures soient doublées de haies vives constituées d'arbustes d'essence locale.

Les essences végétales recommandées et interdites sont listées à l'Annexe 6.

C- Pour les éléments de paysage identifiés au règlement graphique :

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

ARTICLE AU 11 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables pour les logements.

Les aires de stationnement qui s'ajouteront, pour les maisons individuelles, aux possibilités de stationnement dans les garages, seront non closes et devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie.

Pour les autres constructions à édifier ou à modifier, des aires de stationnement correspondant à leurs besoins et à leur fréquentation, devront être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité.

Ces aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

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

Secteur 1AUHb1 :

Les constructions ou installations à édifier ou à modifier, qui entrent dans le champ des actions ou opérations mentionnées à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, pourront être dispensées de l'obligation édictée par le présent AU 11 d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des aires de stationnement correspondant à leurs besoins et à leur fréquentation.

ARTICLE AU 12 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

1- Secteur 1AUH :

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

2- Secteur 1AUE, excepté le sous-secteur 1AUEd

- Toutes les zones de stockages, de manœuvre, de circulation, de stationnement et d'une façon générale toutes les aires techniques imperméabilisées, ainsi que toutes les plantations projetées, y compris les zones engazonnées et les haies de clôture, devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire.
- Les surfaces non circulées et libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.
- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Un minimum de 10 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts. Les plantations d'essences locales seront privilégiées.

- 20% des aires de stationnement nécessaires pourront être pris en compte dans les surfaces d'espaces verts s'ils sont réalisés sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement des véhicules.
- Les plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales. Les essences végétales recommandées et interdites sont listées à l'Annexe 6.
- Dans les marges de recul définies au document graphique, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement ne sera autorisé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

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

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A comprend :

- un espace agricole majeur indicé ²⁰¹⁶, pour lequel la pérennité de la zone Agricole est assurée pour 20 ans à partir de la date définie, excepté pour les projets d'intérêt général
- des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, permettant l'exploitation des carrières, tels qu'ils sont identifiés sur le règlement graphique.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
 - La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et pour les éléments de paysage recensés comme étant à préserver.
 - Dans les bandes des :
 - 30 m de part et d'autre du bord de la portion des RD 68, RD 27 et RD 105, et de la voie communale dite « route de Plouarzel »,
 - 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 68 et RD 67,
- matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

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

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature et les changements de destination de bâtiments existant dans le but de créer un nouveau logement à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article A.2.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- Les aires de jeux et de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments existants régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments existants, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Tout aménagement non lié à l'activité agricole et susceptible de perturber le fonctionnement et le développement de cette activité.
- Les dépôts de toute nature, excepté dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, permettant l'exploitation des carrières.

Dans les zones humides repérées au règlement graphique par une trame spécifique:

- Toute installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L214-1 du code de l'environnement qui entraîne la disparition de tout ou partie d'une zone humide ou l'altération de ses fonctionnalités, excepté dans les cas listés à l'article 2.

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

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

- des logements de fonction (habitation, annexes) des agriculteurs, s'ils sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et s'ils sont implantés en continuité des bâtiments existants. La démonstration de cette nécessité doit être réalisée. Cette possibilité d'implantation des logements de fonction devra être cohérente avec les besoins de fonctionnement de l'exploitation. Les habitations nouvelles devront être réalisées en continuité des bâtiments existants
- des extensions des constructions à usage de logement de fonction
- des constructions d'annexes d'emprise au sol maximale de 30 m² et 5 m au faite sur propriété bâtie, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère
- des 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 de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime, ainsi que les activités équestres professionnelles
- les installations et changements de destination de bâtiments existants, ainsi que leur extension, pour des activités de diversification de l'activité agricole (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...), sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements soient intégrés à leur environnement
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface
- les constructions de bâtiments de productions énergétiques issues majoritairement de matières premières agricoles.

B- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C- Les constructions à vocation d'habitation, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet la création d'un nouveau logement :

- La restauration des habitations existantes et de leurs annexes.
- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les extensions pourront être réalisées par :
 - construction neuve, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ou de 30 m² de surface de plancher, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m² de surface de plancher. Les surfaces retenues seront celles les plus favorables pour le pétitionnaire. Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs...), il n'est pas fixé de surface maximum.

- Les constructions à vocation d'annexes des bâtiments d'habitation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes seront situées à proximité de l'habitation et devront présenter une emprise au sol maximale de 30 m².

D- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant une qualité architecturale ou patrimoniale, désignés par une étoile sur le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination sera à vocation d'activités économiques, compatibles avec l'environnement existant, hors installation classée, à l'exception des activités commerciales.

E- Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol :

- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, sous réserve que les aménagements fassent l'objet de mesures compensatoires au regard de l'environnement (talutages, plantations) en limite de périmètre d'exploitation.

-les dépôts de matériel ou matériaux liés aux activités de la carrière ou dépôt temporaire en vue du tri sélectif de ces matériaux

F- Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées les constructions ou installations :

- liées à un projet déclaré d'utilité publique ou présentant un caractère d'intérêt général
- présentant des enjeux liés à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales
- visant la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans ces cas d'exception à la règle, le pétitionnaire doit :

1. chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement)
2. chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures réductrices)
3. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage résiduel identifié.

Seront également autorisés les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions 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 au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

A- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

B- Accès

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

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

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

Sont interdits les accès nouveaux sur les routes départementales, excepté à titre exceptionnel, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant notamment à la nature de la construction (station service,...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la construction.

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

A- Alimentation en eau potable

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

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

B- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain (ex : puits perdu,...) doivent garantir l'absorption des eaux pluviales de toiture et d'accès privé. En cas d'impossibilité technique et si un réseau collectif existe à proximité, un raccordement sera autorisé à charge du propriétaire du terrain.

C- Eaux usées

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

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

Article A.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A- Lorsque des marges de recul figurent au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

B- Recul par rapport aux routes départementales

Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales figure au règlement graphique.

Ces reculs pourront être réduits à :

- 5 m pour les annexes ;
- 25 m pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, le long des routes départementales principales.

C- Recul par rapport aux autres voies

Le recul minimum des constructions par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privée est de 3 m. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrée ou dispositifs vitrés, dans la limite de 2 m de profondeur.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour une extension limitée dans le prolongement d'une construction existante (notion de continuité suivant le schéma joint en annexe).
- Pour une construction sur un terrain situé à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet.
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

D- Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés.

Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction se fera en limite séparative ou à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrée ou dispositifs vitrés dans la limite de 2 m de profondeur.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés.

Peuvent être compris dans la zone de recul de 3 m, les ouvrages d'ornement architectural, en saillie des façades et des toitures (corniche, bandeau, moulure, débord de toiture, auvent ou marquise...).

L'implantation des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin, abris à bois...) se fera en limite séparative ou à une distance minimale de 1,50 m de la limite séparative.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation :

- pour les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique,
- et certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes).

Article A.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Article A.8 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A.9 : Hauteur maximale des constructions

	Hauteur du plan vertical	Hauteur maximale
Habitation		R+1+C
Annexe	3 m	5 m

Les extensions des constructions existantes ne pourront être supérieures aux bâtiments d'origine.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions ou installations, notamment celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Généralités :

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

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus.
- 5- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.
- 6- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

1- Aspect des clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement, les matériaux utilisés devant s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.

Il pourra être imposé que la clôture formant la limite de fond de parcelle, lorsque cette dernière est bordée par une voie, soit traitée comme une clôture sur voie, et non pas comme une clôture sur limites séparatives des voisins (voir ci-après).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

Des exemples de traitement des clôtures sont donnés à l'Annexe 5.

2 – Hauteurs des clôtures

Les clôtures sur voies seront d'une hauteur maximale de 1,60 m, à l'exception des clôtures en bordure d'un chemin piéton qui pourront être traitées comme des clôtures implantées sur limites séparatives des voisins.

Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Cependant, pour la construction de clôtures en limites séparatives des voisins, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en cas de différence de niveau entre les deux terrains.

3 – Clôtures végétales

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés. Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région. Lors du choix des essences, le propriétaire devra s'assurer qu'à l'âge adulte l'arbre ne puisse nuire à l'ensoleillement du voisinage.

Les essences végétales recommandées et interdites sont listées à l'Annexe 6.

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

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ; les murs d'aggloméré devront être enduits dès leur construction, des deux côtés
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, exceptées lorsqu'elles sont doublées d'une haie ou masquées par la végétation ; un maximum d'1 plaque de béton, surmontée de claustra bois pourra être autorisé,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)
- le bachâge plastifié.

C- Pour les éléments de paysage identifiés au règlement graphique :

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les haies, les talus et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Les constructions, les aménagements, les travaux doivent être conçus afin de garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Les travaux d'entretien du type coupes ou abattages d'arbre qui concerneraient des éléments repérés, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés sont soumis à déclaration préalable. La création d'un accès à une unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire pourra être autorisée. Ces ouvertures seront à éviter dans les haies assurant des fonctions hydrauliques.

Article A.11 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables pour les logements.

Les aires de stationnement qui s'ajouteront, pour les maisons individuelles, aux possibilités de stationnement dans les garages, seront non closes et devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie.

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

Article A.12 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

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

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

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

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

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

La zone N comprend un secteur :

- **NEaa**, secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, à vocation artisanale et de services, soumis à des prescriptions spéciales en matière d'assainissement ;
- **NL**, qui permet les installations légères de sport et de loisirs.

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

Dans les bandes des :

- 30 m de part et d'autre du bord de la portion des RD 68, RD 27 et RD 105, et de la voie communale dite « route de Plouarzel »,
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 68 et RD 67,

matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

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

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A- Sont interdits dans les secteurs N :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Les changements de destination des constructions, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme excepté dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.
- Les dépôts de toute nature.
- La construction d'éoliennes.

B- Sont interdits dans les secteurs NL :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Les changements de destination des constructions.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.
- Les dépôts de toute nature.

Dans le secteur NEa :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Les changements de destination des constructions, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme excepté dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.
- Les aires de jeux et de loisirs.

Dans les zones humides repérées au règlement graphique par une trame spécifique :

- Toute installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement qui entraîne la disparition de tout ou partie d'une zone humide ou l'altération de ses fonctionnalités, excepté dans les cas listés à l'article 2.

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

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

- Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :
 - les équipements de gestion et de captage d'eau
 - les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier
 - certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique
 - les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs ou d'attraction, dont la nature, l'importance, ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux
 - les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection, ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.

- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

B- Seront admis en secteur NL, sous réserve qu'ils respectent par leur localisation, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires :

- Les installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, tels que sentiers piétons, parcours santé, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, abri d'accueil des promeneurs, abris pour arrêts de transports collectifs...

C - Seront admis, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet la création d'un nouveau logement et qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés :

- La restauration des habitations existantes et de leurs annexes.
- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les extensions pourront être réalisées par :
 - construction neuve, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ou de 30 m² de surface de plancher, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m² de surface de plancher. Les surfaces retenues seront celles les plus favorables pour le pétitionnaire. Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs...), il n'est pas fixé de surface maximum.
- Les constructions à vocation d'annexes des bâtiments d'habitation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes seront situées à proximité de l'habitation et devront présenter une emprise au sol maximale de 30 m².

D - Dans le secteur NEaa, seront autorisées les constructions, sous réserve d'une compatibilité avec un assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur :

- La restauration des constructions existantes et de leurs annexes.
- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'activités. Les extensions seront limitées à 40% de la surface de plancher existante.

E- Dans la zone N, dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées:

Les constructions et installations :

- liées à un projet déclaré d'utilité publique ou présentant un caractère d'intérêt général
- présentant des enjeux liés à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales
- visant la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans ces cas d'exception à la règle, le pétitionnaire doit :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement)
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures réductrices)
- s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage résiduel identifié.

Seront également autorisés les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions 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 au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).

F- Dans le secteur NL, dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées les constructions et installations autorisées dans la zone :

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne respectent les conditions suivantes :

- La restauration des zones humides fortement dégradées (comblements, drainage,...) est prioritairement envisagée ; la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire.
- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée.
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont prévus sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire. Ce projet de gestion des zones humides comprend un projet de restauration et de suivi établi pour au minimum 5 ans, accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires doivent y être clairement identifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

A- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

B- Accès

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette

sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

A - Alimentation en eau potable

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

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

B- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain (ex : puits, perdu,...) doivent garantir l'absorption des eaux pluviales de toiture et d'accès privé. En cas d'impossibilité technique et si un réseau collectif existe à proximité, un raccordement sera autorisé à charge du propriétaire du terrain.

C- Eaux usées

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

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

Article N.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A- Lorsque des marges de recul figurent au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

B- Recul par rapport aux routes départementales

Le recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales figure au règlement graphique.

Ces reculs pourront être réduits à :

- 5 m pour les annexes ;
- 25 m pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, le long des routes départementales principales.

C- Recul par rapport aux autres voies

Le recul minimum des constructions par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privée est de 5 m. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrée et aux dispositifs vitrés dans la limite de 2 m de profondeur.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour une extension limitée dans le prolongement d'une construction existante (notion de continuité suivant le schéma joint en annexe).
- Pour une construction sur un terrain situé à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet.
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction se fera en limite séparative ou à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Ce recul ne s'applique pas aux sas d'entrée ou aux dispositifs vitrés dans la limite de 2 m de profondeur.

Peuvent être compris dans la zone de recul de 3 m, les ouvrages d'ornement architectural, en saillie des façades et des toitures (corniche, bandeau, moulure, débord de toiture, auvent ou marquise....

L'implantation des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin, abris à bois...) se fera en limite séparative ou à une distance minimale de 1,50 m de la limite séparative.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation :

- pour les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux à créer ou existants d'utilité publique,
- et certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes).

Article N.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance de 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N.8 : Emprise au sol des constructions

Secteur NEaa : L'emprise au sol maximale des constructions est de 50%.

Article N.9 : Hauteur maximale des constructions

	Hauteur du plan vertical	Hauteur maximale
Habitation		R+1+C
Annexe	3 m	5 m

Les extensions des constructions existantes ne pourront être supérieures aux bâtiments d'origine

Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions ou installations, notamment celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Généralités

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

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus.
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.
- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

1- Aspect des clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement, les matériaux utilisés devant s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.

Il pourra être imposé que la clôture formant la limite de fond de parcelle, lorsque cette dernière est bordée par une voie, soit traitée comme une clôture sur voie et non pas comme une clôture sur limites séparatives des voisins (voir ci-après).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

Des exemples de traitement des clôtures sont donnés à l'Annexe 5.

2 – Hauteurs des clôtures

Les clôtures sur voies seront d'une hauteur maximale de 1,60 m, à l'exception des clôtures en bordure d'un chemin piéton qui pourront être traitées comme des clôtures implantées sur limites séparatives des voisins.

Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Cependant, pour la construction de clôtures en limites séparatives des voisins, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en cas de différence de niveau entre les deux terrains.

3 – Clôtures végétales

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés. Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région. Lors du choix des essences, le propriétaire devra s'assurer qu'à l'âge adulte l'arbre ne puisse nuire à l'ensoleillement du voisinage.

Les essences végétales recommandées et interdites sont listées à l'Annexe 6.

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

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ; les murs d'aggloméré devront être enduits dès leur construction, des deux côtés
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, exceptées lorsqu'elles sont doublées d'une haie ou masquées par la végétation ; un maximum d'1 plaque de béton, surmontée de claustra bois pourra être autorisé,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)
- les bâchages plastifiés.

C- Pour les éléments de paysage identifiés au règlement graphique :

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Les haies, les talus et murets traditionnels constituent des clôtures qu'ils convient de maintenir et d'entretenir. Les constructions, les aménagements, les travaux doivent être conçus afin de garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Les travaux d'entretien du type coupes ou abattages d'arbre qui concerneraient des éléments repérés, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés sont soumis à déclaration préalable. La création d'un accès à une unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire pourra être autorisée. Ces ouvertures seront à éviter dans les haies assurant des fonctions hydrauliques.

Article N.11 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables pour les logements.

Les aires de stationnement qui s'ajouteront, pour les maisons individuelles, aux possibilités de stationnement dans les garages, seront non closes et devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie.

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

Article N.12 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

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

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

ANNEXES :

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R 123-9 DU CODE DE L'URBANISME :

- Constructions destinées à l'habitation

Il s'agit de toutes les catégories de logements sédentaires, sont également inclus dans cette destination les logements de gardien et les logements de fonction.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il s'agit notamment des hôtels, résidences services (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...) comportant des locaux ou services communs de type hôtelier.

- Constructions destinées aux bureaux

Il s'agit d'espaces où s'accomplit une activité dite « de bureau » (activité tertiaire, services, profession libérale...)

- Constructions destinées aux commerces

Il s'agit notamment de locaux où s'exerce une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

- Commerces alimentaires : ils comprennent :

- le commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé (code NAF 47.2)
- le commerce de détail en magasin non spécialisé à prédominance alimentaire (code NAF 47.11)

- Constructions destinées à l'artisanat

Il s'agit notamment des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP ou de commerces de gros.

- Constructions destinées à l'industrie

Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

- Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Il s'agit des locaux nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (hangars, abris pour animaux, silos, serres...).

- Constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Il s'agit de bâtiments, hangars, réserves où sont stockées des marchandises pour une durée limitée. Une surface destinée au stockage de marchandise supérieur à 10% de la surface de plancher totale d'une opération mixte peut être considérée comme entrepôt.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ce sont notamment les équipements culturels, culturels, sociaux, socioculturels, de loisirs, sportifs, les établissements d'enseignement, de santé, pénitentiaire, les locaux et installations affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux, les constructions, installations aménagements liés aux différents réseaux...

Annexe : Construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin (petite construction

destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, qui peut être démontable ou non, avec ou sans fondations), les celliers, les piscines...

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.

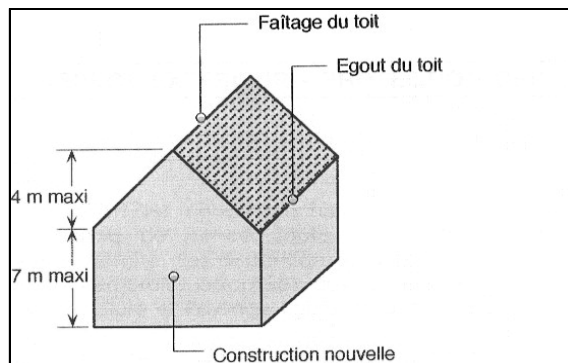
Attique : Étage placé au sommet ou au milieu d'un édifice, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction.

Clôture : Dispositif permettant de clore une propriété. Il faut donc distinguer la clôture fixe qui empêche l'accès et la clôture mobile qui permet l'accès mais le limite.

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

Faîte : Sommet d'une construction hors cheminée.

Exemple :



Hauteur maximale absolue

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

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 m environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Hébergement hôtelier :

L'hébergement hôtelier est constitué des hôtels, motels, pensions de famille, internats et colonies de vacances.

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place ou un principe de voie inscrit dans une orientation d'aménagement.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses

extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

Voies et emprises publiques :

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

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 6 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

Sas d'entrée :

Espace tampon entre l'extérieur et l'intérieur de la construction, permettant de réaliser des économies d'énergie (sas devant une porte d'entrée) ou la distribution par un escalier ou un ascenseur des différents niveaux de la construction.

Surface de plancher (définition issue de l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme): La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

Surface imperméable :

Surface qui ne se laisse pas traverser ou pénétrer par l'eau. Les eaux de pluie, en ruisselant, peuvent entraîner des matières polluantes (matières organiques, métaux lourds, hydrocarbures, etc.) ou augmenter le débit des cours d'eau et provoquer des problèmes d'érosion, inondation....

Exemples de surfaces : toitures, chaussées, stationnement, aires de stockage, terrasses, etc.

Surface perméable :

Surface qui se laisse traverser ou pénétrer par l'eau.

Exemples de revêtements : stabilisé, terre-pierre, pavés de béton ou en pierre non jointoyés, dalles béton alvéolées et enherbées, graviers, copeaux... Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

ANNEXE 2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio et T1 - T2, T3 - au delà • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> - 0,5 place par logement - 1 place par logement - 2 places par logement - 2 places par logement - 2 places par logement - 2 places par lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements

Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

Constructions destinées à l'habitat individuel groupé et collectif

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local, un abri extérieur ou un emplacement destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre 5 et 15 logements : 1 m² d'emprise au sol par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à 5 m² d'emprise au sol ;
- Entre 15 et 50 logements : 0,75 m² d'emprise au sol par logement créé.

Autres constructions

Une surface minimale de 5 m² d'emprise au sol doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Les emplacements réservés sont signalés.

Les places adaptées destinées à l'usage du public représentent au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

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

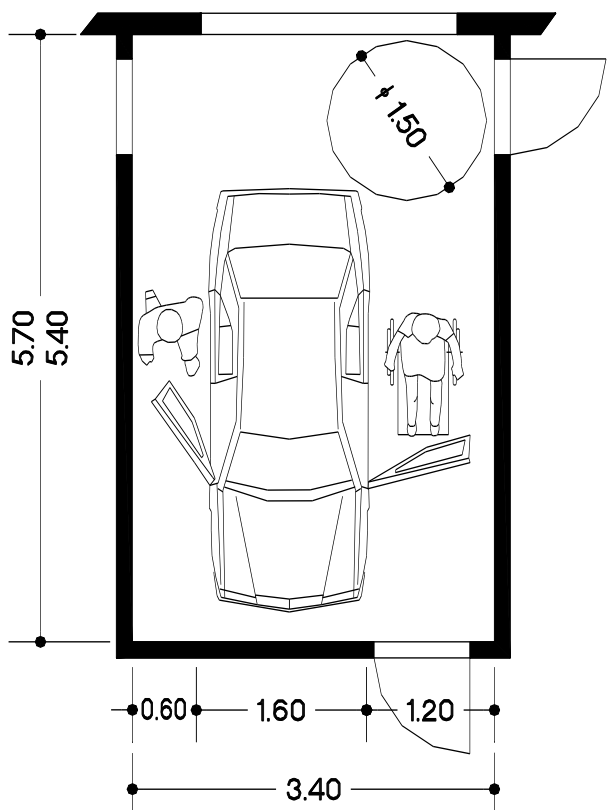
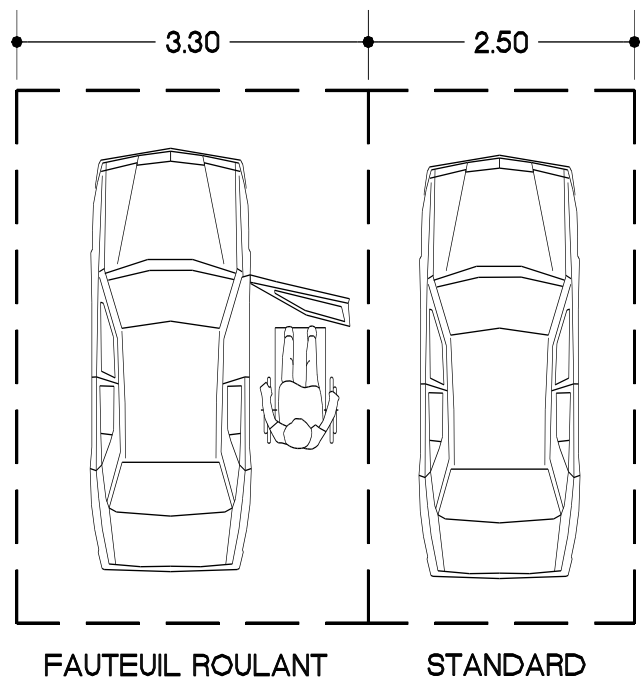
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

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

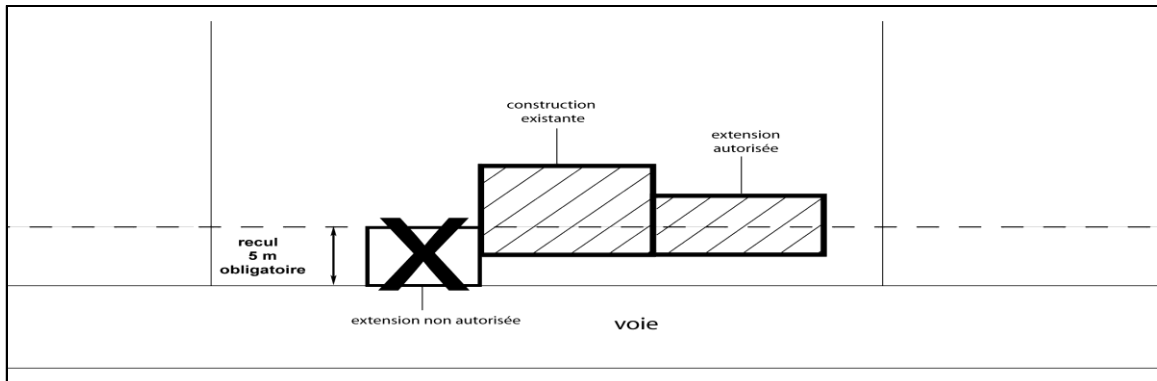
Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

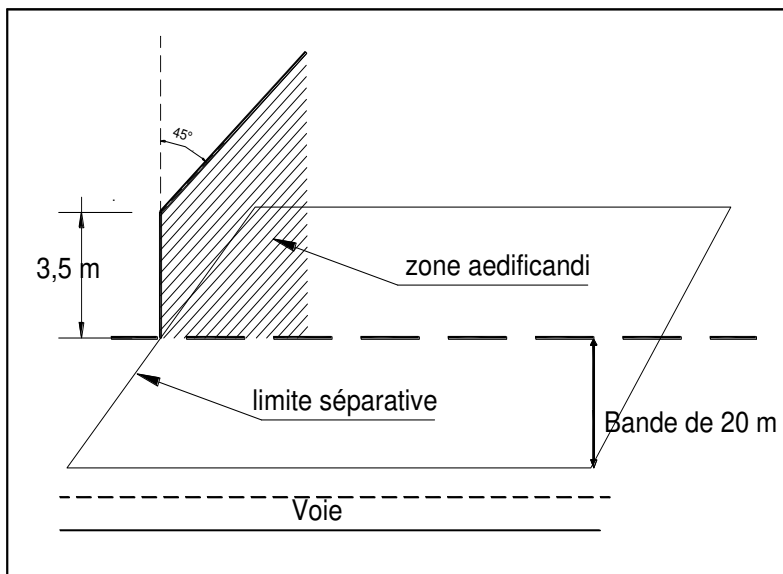


ANNEXE 3 : SCHEMAS EXPLICATIFS DES ARTICLES

REGLES RELATIVES A L'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS DANS LE PROLONGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES (ARTICLE 5) : PRINCIPE DE CONTINUITÉ

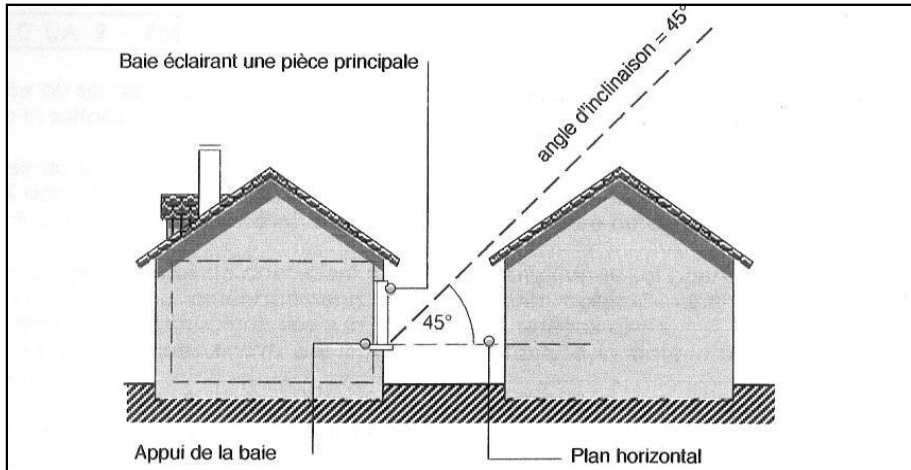


REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE (ARTICLE 6) :

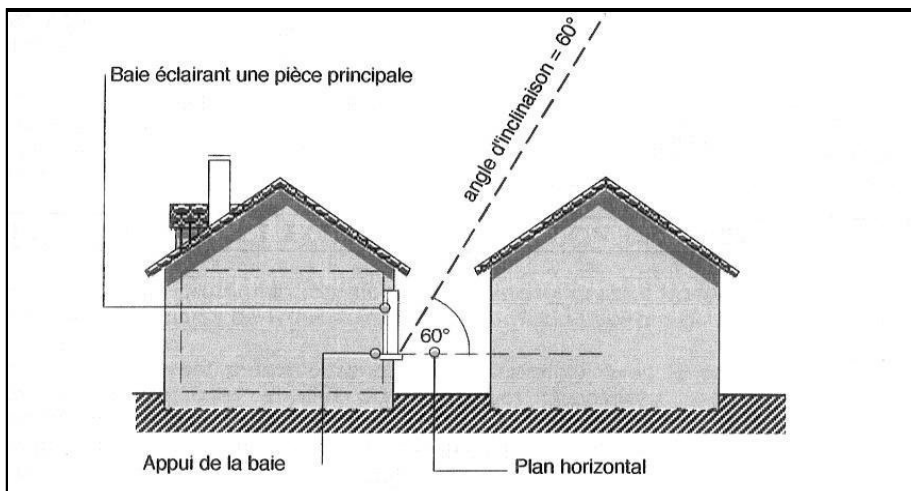


REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLE 7)

Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS DE PLANTATIONS

Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21^e siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité.

Des impacts écologiques

Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.).

Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

Des impacts économiques

Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.

D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes invasives qui se répandent sur la commune (voir liste ci-dessous).

La question des déchets verts

Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports...

En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

Zones U et AU**Liste d'espèces végétales interdites** (car invasives et/ou produisant de grandes quantités de déchets verts)

Nom commun	Nom latin	Observations
Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Invasif
Baccharis ou Sénéçon en arbre	<i>Baccharis hamifolia</i>	Invasif
Berbéris épine vinette	<i>Berberis darwinii</i>	Invasif
Cotonéasters de l'Himalaya		Invasif
Cyprès de Leyland	<i>Cuprocyparis x leylandii</i>	Déchets verts
Chalef à grandes feuilles	<i>Elaeagnus macrophylla</i>	Invasif
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis, C. edulis</i>	Invasif
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Invasif
Eléagnus		Invasif
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Invasif
Laurier-palme ou cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	Invasif, déchets verts
Laurier sauce	<i>Laurus Nobilis</i>	Invasif
	<i>Montbretia crocosmia</i>	Invasif
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>	Invasif
Renouées asiatiques	<i>Fallopia japonica, F. x-bohemica, F. sachalinensis, Persicaria wallichii</i>	Invasives
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Invasif
Thuja	<i>Thuja plicata, T. occidentalis, T. orientalis</i>	Déchets verts
Vergerette du Canada	<i>Erigéron canadensis</i>	Invasif

Il est conseillé au pétitionnaire de faire réaliser un diagnostic pour établir la présence ou non de la Renouée du Japon sur le terrain où est envisagée la construction.

Remarques :

Certains hybrides, variétés ou espèces voisines de *Buddleia davidii* sont stériles et donc non invasifs et peuvent être plantés sans provoquer de nuisances (exemples : *Buddleia davidii* 'Blue Chip', *Buddleia x weyeriana*, *Buddleia lochin*).

Liste non exhaustive d'espèces recommandées pour constituer les limites séparatives

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Bourdaïne	<i>Fragula alnus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	Insectes butineurs
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Laurier-Tin	<i>Viburnum tinus</i>	Insectes butineurs
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs, petits mammifères
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>	Insectes butineurs
Cognassier du Japon		Insectes butineurs, oiseaux
Cornus alba		Insectes butineurs, oiseaux
Deutzie rude	<i>Deutzia scabra</i>	Insectes butineurs
	<i>Hortensia paniculata</i>	Insectes butineurs
	<i>Kolwitzia amabilis</i>	
Chèvrefeuille de Tartarie	<i>Lonicera tatarica</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Millepertuis Hidcote		Insectes butineurs
	<i>Physocarpus opulifolius</i>	Insectes butineurs
	<i>Photinia corallina</i>	Insectes butineurs
Seringa parfumé Silberregen		Insectes butineurs
	<i>Rosa glauca</i>	Insectes butineurs, oiseaux

Prescriptions générales :

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Il sera préféré des haies associant plusieurs essences et offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.

Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères...

Zones A et N**Listes d'espèces utilisables dans les haies bocagères****Essences principales**

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Mammifères, insectes butineurs
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Mammifères
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Mammifères
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Mammifères
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Mammifères
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Insectes butineurs

Essences associées

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	
Noisetier sauvage	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs
Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Saule osier	<i>Salix alba ssp vitellina</i>	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Oiseaux, insectes butineurs

ANNEXE N°5 : RECOMMANDATIONS POUR LES CLOTURES

D'une manière générale, la pose de bâche plastifiée est formellement interdite sur la totalité des haies et talus existants, ces toiles sont surtout utilisées pour leurs fonctions anti-herbes. En effet, quand elles sont bien posées, elles occultent complètement la pousse des mauvaises herbes, tout en permettant à l'eau de pluie d'atteindre le sol car elles sont perméables. Malheureusement le sol a besoin de bien d'autres choses pour être en bonne santé.

Pour être bien équilibrée, bien structurée et apte à bien nourrir vos plantes (car c'est bien le sol qui nourrit vos plantes) la terre a besoin d'eau mais surtout d'humus, de matière organique. Sans cet humus, votre sol se désagrège, perd sa structure et devient vite compact. De plus, sans matière organique en décomposition, la vie de la micro-faune du sol devient impossible et sans cette vie votre sol devient déséquilibré, malade en quelque sorte, et vos plantes en pâttissent. Elles deviennent plus sensibles aux manques ou excès d'eau et sont plus sujettes aux attaques des maladies et des insectes ravageurs. L'intérêt du paillage est de protéger et nourrir le sol, les toiles de paillage font tout l'inverse.

Pour le paillage au pied des plantations, pensez à l'herbe de tonte (le plus économique), au broyat de bois ou autres, paillage minéraux et bâches biodégradables...



Garder vos arbres autant que possible sur les parcelles



- Haies privées en limite de domaine public

Les plantations et clôtures ne sont pas obligatoires (voir bandes ouvertes). Par leur nature, leur implantation, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti et assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Ce module de plantation est composé d'essences persistantes elles peuvent être doublées d'un grillage discret implanté en retrait à l'intérieur de votre parcelle.



Comment clore qualitativement, ou pas, en limite de domaine public ? quelques exemples



Muret + clôture ajourée (bois ou métal) Haie de saules tressés

Bande ouverte sur voie, minérale ou végétale : participer à l'animation de votre rue

- Haies privées en limite séparatives

Sont préconisées:

- les haies constituées d'arbustes et de vivaces en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret. Les éventuels soubassements ne dépasseront pas 50 cm, on veillera à laisser un passage pour maintenir la circulation de petits mammifères (hérissons...)
- les talus plantés.
- Les clôtures de type ganivelle ou échelas accompagnées de vivaces, d'arbustes, de plantes grimpantes ou fruitiers palissés.

Dans tous les cas, il est conseillé aux propriétaires voisins de se rapprocher afin de définir les modalités de plantation et d'en partager les frais, la meilleure formule étant, sans aucun doute, la clôture mitoyenne implantée sur la limite commune, à frais communs.

Pour préserver l'intimité, un dispositif de type claustras est autorisé (voir illustrations ci-dessous). Les murs-bahuts surmontés d'une palissade sont autorisés dans le prolongement des constructions implantées en limites séparatives.



Principe de systèmes métalliques (vertical, horizontal ou ajouré) de couleur foncé

Principe de systèmes bois

Principe de système pvc sur support grillagé soudé
Principe mixte

- Soutènements

Les soutènements ou soubassements éventuels des terrains doivent être exceptionnels, il est préférable de conserver le terrain naturel en dehors des terrassements liés à la construction. Dans tous les cas, ils resteront limités à une hauteur maximale de 0,80 m à partir du niveau inférieur (espace public ou terrain privé).

Ils seront traités de préférence sous forme de :

- Talutage planté, pente 1/1,
- Soutènement par des poutres de bois,
- Soubassement ou soutènement par des murets de pierres sèches ou maçonnées,
- Éventuellement, muret de parpaing enduit.



1/ Principe poutres bois
2/ Principe mixte de poutres bois et pierres sèches

1/ Principe de lattes de plastic recyclé posé à clin
2/ Principe de muret maçonné

1 et 2/ Principe de muret en pierres sèches

- Talus bocagers à réaliser

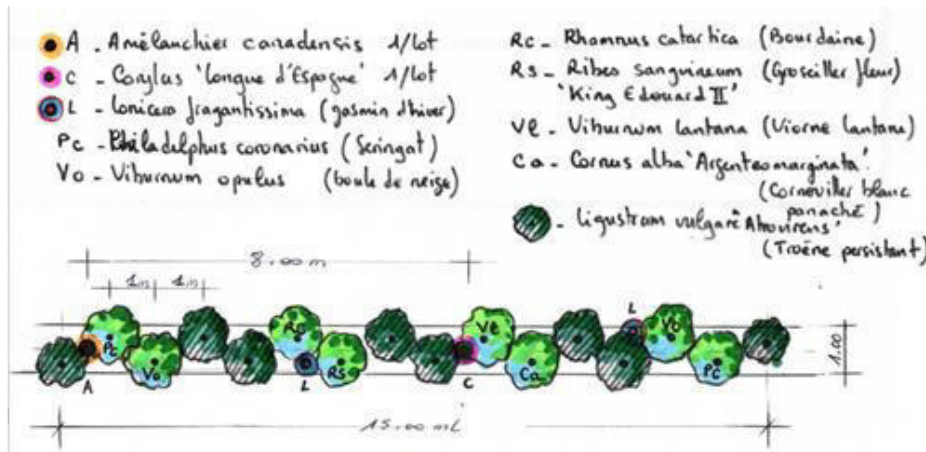
Le talus et ses plantations devront être maintenus.

Les essences choisies permettent une animation de votre jardin toute l'année. Elle est constituée de 2/3 de persistants, et d'arbuste ou arbres du bocage.

En cas de nécessité, cette haie pourra être doublée par un grillage de 1,20m de hauteur maximum en pied de talus.



Noisetier, fruits comestibles



comestibles

- Talus bocagers existants

Les talus et talutages existants sur le site sont protégés et devront être maintenus avec leurs arbres.

Cette haie pourra être doublée par un grillage de 1,20m de hauteur maximum à la charge de l'acquéreur.

En cas de nécessité, ils pourront être renforcés par des essences rustiques locales, dont la liste non exhaustive suit :



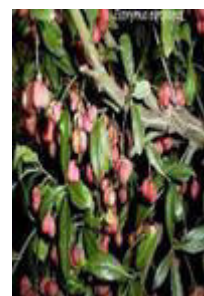
Troène
Ligustrum vulgare



Rosier arbustif



Viorne obier
Viburnum opulus



Fusain
Evonymus europaeus



Chèvrefeuille
Lonicera periclymenum



Erable
Acer campestre