

Commune de

POULDREUZIC

Finistère

Plan Local d'Urbanisme

3 Règlement (partie écrite)

Arrêt du projet : D.C.M. du 10 mars 2006

Approbation : D.C.M. du 20 octobre 2006

Exécutoire le : 22 décembre 2006

Sommaire

Introduction

Titre 1	Dispositions générales	p.3
Titre 2	Dispositions applicables aux zones urbaines	
Chapitre 1	Règlement applicable à la zone U	p.7
Chapitre 2	Règlement applicable à la zone Ui	p.20
Chapitre 3	Règlement applicable à la zone UL	p.27
Chapitre 4	Règlement applicable à la zone UM	p.35
Titre 3	Dispositions applicables aux zones urbaines	
Chapitre 1	Règlement applicable à la zone 1AU	p.42
Chapitre 2	Règlement applicable à la zone 1AU _i	p.54
Chapitre 3	Règlement applicable à la zone 2AU	p.61
Titre 4	Dispositions applicables aux zones agricoles A	p.63
Titre 5	Dispositions applicables aux zones naturelles N	p.72
annexe 1	Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables	p.84

Introduction

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

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

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

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

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

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

Titre 1

Dispositions générales

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

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

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

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

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

S'ajoute au présent règlement, la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941)

Article 3 Adaptations mineures.

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

Article 4. Division du territoire en zones

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

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

Les zones urbaines U,

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

- la **zone U**, zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- la **zone Ui**, zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles ,
- la **zone UL**, zone à vocation d'activités sportives et de loisirs.
- la **zone UM**, zone destinée à accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les zones à urbaniser AU,

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

- la **zone 1AU**, zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- la **zone 1 AUi**, zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales
- la **zone 2AU**, zone à urbaniser (moyen ou long terme) à vocation d'activités économiques

Les zones agricoles A,

dont le règlement est défini dans le chapitre unique du titre 4 du présent règlement.

Les zones naturelles N,

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

- la **zone N** zone naturelle
- la **zone Nm**, zone couvrant le Domaine Public Maritime,
- la **zone Ns**, zone répondant aux critères de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur de chaque zone, peuvent être créés des secteurs ayant un règlement spécifique, ces secteurs spéciaux sont indiqués en tête des chapitres concernés.

Les documents graphiques font apparaître également :

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

Titre 2

Dispositions applicables aux

zones urbaines

Le titre 2 présente le règlement applicable aux

zones **U**, zones urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,

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

zone **UL**, zone urbaine destinée à l'accueil des équipements sportifs, de loisirs, de camping et de caravanage.

zone **UM**, zone destinée à accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. Cette zone recouvre également une parcelle recevant un bâtiment à usage de commerce.

Chapitre 1

Règlement applicable à la zone U

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

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

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

Article U.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article U.2 - 5.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

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

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou d'équipements publics sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales sous réserve qu'elles sont compatibles avec la tranquillité et la sécurité du milieu environnant.
3. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
4. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
5. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Article U.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un nouvel accès individuel direct sur les portions de routes départementales désignées situées hors agglomération.

Cette règle ne s'applique pas :

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

Article U.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

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

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

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

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

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

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article U.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel. La surface minimale sera déterminée au vu d'une étude sur les conditions d'aptitude du terrain à l'assainissement individuel réalisée par un bureau d'études agréé.

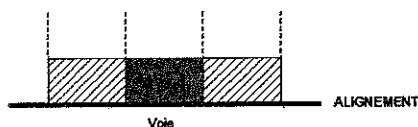
Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservis par le réseau collectif.

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

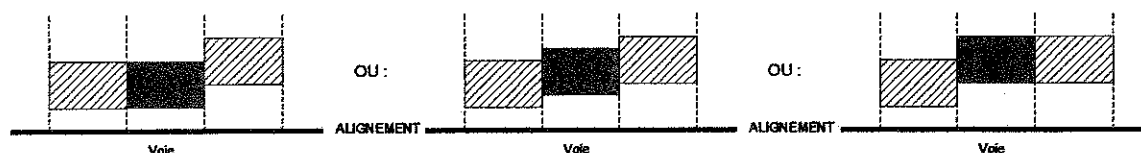
Les règles de recul ci-dessous sont définies pour le corps principal des constructions, sont admis les débords de toit. Sont également admises les saillies (balcons, auvents, ...) inférieures à 1 m 20, sauf dans le cas de constructions à l'alignement.

1. Zone Ua

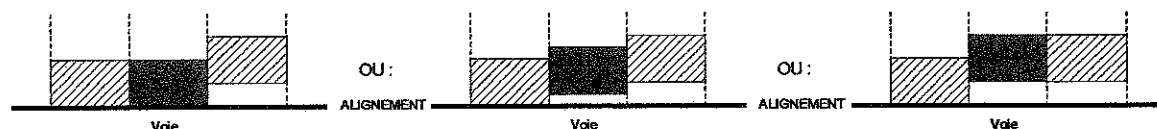
Dans le cas de terrain situé entre deux terrains construits à l'alignement, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée à l'**alignement**.



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



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



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

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

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

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles, (et notamment lors que la cohérence de l'alignement n'est pas affirmée)
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

2. zone Ub

Par rapport aux voies communales et voies départementales en agglomération, il n'est pas défini de règle de recul.

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

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie
(disposition applicable à la RD 2) ;
ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2^o catégorie
(disposition applicable à la R.D. 143 et à la RD n° 40 entre la limite communale et le bourg) ;
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3^o catégorie
(disposition applicable à la RD n° 40 entre le bourg et Penhors)

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

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après accord du gestionnaire des routes départementales.

Article U.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****1. zone Ua**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, dans ce cas la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou à l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

2. zone Ub

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas la ou les limites séparatives doivent être implantées à une distance, de ces limites égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. zone Ua, Ub

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

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

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

Aucune règle n'est définie

Article U.9 Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

Article U.10 Hauteur maximale des constructions

1. zone Ua

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **11 mètres** au faîtage.

2. zone Ub

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **9 mètres** au faîtage.

3. zones Ua, Ub

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

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

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

4. Constructions de caractère exceptionnel

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

Article U.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des 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.

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

1. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

a. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- L'adaptation au terrain naturel.
 - L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).
 - La simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant autant que possible les décrochements.
 - La hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différenciés).
 - Une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente proche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire, elles seront tolérées sur les petits volumes).
 - De faibles débords de toiture (<20 cm) à l'égout.
 - Des cheminées au sommet d'un ou des pignons.
 - Des châssis en rampant de toiture encastrés au niveau de l'ardoise et positionnés en fonction de la composition de la façade.
 - Des pignons peu percés, et d'une largeur de l'ordre de 8 mètres.
 - Une dominante verticale pour les percements, qui seront plus haut que large.
 - Des murs en pierre apparente d'origine locale ou en matériaux enduits. (Le bardage bois pourra être utilisé en association avec la pierre ou les matériaux pré-cités.)
- Les constructions en ossature bois et bardage bois ne seront tolérées que si le contexte bâti et paysager le permet.

b. Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions ne seront acceptées que si elles s'intègrent dans l'environnement par nature plus traditionnel; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

- c. La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur** (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d' 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol . Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu sera à un niveau proche du terrain naturel avant travaux.

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

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

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

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois, (le bardage métallique sera toléré pour les locaux professionnels)

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

3. Clôtures.

a. Matériaux et aspect :

1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.
 - en site naturel prédominance de la végétation.
 - en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
2. Les clôtures sur voie et placettes seront constituées par :
 - des talus (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus existants).
 - des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
 - des murets de parpaing enduits (pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur.
 - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
3. Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
 - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
 - des murs de pierre ou de parpaings enduits.
 - des palissades de bois tressé.
4. feront l'objet d'interdiction :
 - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
 - les éléments en béton préfabriqué.
 - les grillages sans végétation.
 - palissades de bois tressé sur les voies et placettes.
 - les matériaux en matière plastique, lorsque la clôture est visible de l'espace public.

b. Hauteur :

1. Sur voies et placettes, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :
 - dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1,00 mètre**.
 - les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à **1,20 mètre**.
 - dans les parties denses du bourg (zone Ua), les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, leur hauteur minimale sera de **1,80 mètre** au dessus du niveau de la rue.
2. Sur limites séparatives des voisins :

La hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder **1 m 50** , sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

4. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

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

b. Les talus

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

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

Article U.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

1. Les aires de stationnements doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
2. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des alinéas 4 et 5 de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

Article U.13 Espaces libres et plantations

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.
2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masqués par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

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

Aucune règle n'est définie

Chapitre 2

Règlement applicable à la zone Ui

La zone **Ui** est destinée à recevoir les activités à caractère industriel ou artisanal dont incompatibles avec l'habitat.

Article Ui.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal dont les nuisances peuvent être considérées comme incompatibles avec la fonction habitat des zones urbaines.
2. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve qu'e les activités qu'elles abritent ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article Ui.1
4. Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
5. Les installations et travaux divers mentionnées aux alinéas "b"(aire de stationnement) et "c" (affouillements et exhaussements) de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
6. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.
7. Les constructions ou travaux à usage d'habitation destinés au gardiennage dans la mesure où ils font partie intégrante d'un construction à un autre usage ou se situent dans son prolongement immédiat.
8. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
9. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
10. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Article Ui.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un nouvel accès individuel direct sur les portions de routes départementales et situées hors agglomération.

Cette règle ne s'applique pas :

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

Article Ui.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

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

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

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

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

Article Ui.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune règle n'est définie.

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

1. Par rapport aux **voies ouvertes au public**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.
2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
 - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD n° 40 entre la limite communale et le bourg);

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

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

3. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

Aucune règle n'est définie

Article Ui.9 *Emprise au sol*

Aucune règle n'est définie

Article Ui.10 *Hauteur maximale des constructions*

Aucune règle n'est définie.

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

1. Aspect des constructions

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

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

2. Clôtures

Clôtures sur voie :

elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

Clôtures sur limites séparatives :

elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive.

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

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

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

b. Les talus

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

Article Ui.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article Ui.13 Espaces libres et plantations

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

Chapitre 3

Règlement applicable à la zone UL

La zone **UL** est destinée à l'accueil des équipements sportifs, de loisirs, de camping et de caravanage.

Article UL.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles
6. Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation conforme à l'article UL.2.

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

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

1. Les terrains de camping et de caravanage dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant, et sous réserve du respect de la législation en vigueur (R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme).
2. Les terrains de sport, les installations liées aux sports et les bâtiments destinés à accueillir des activités sportives
3. Les terrains de jeux, les parcs d'attraction et les bâtiments qui y sont liés et nécessaires à leur fonctionnement sous réserve que toutes dispositions soient mises en œuvre pour leur insertion paysagère.
4. Les salles de réunion, club-houses, locaux d'accueil, sanitaires, ainsi que les autres constructions (y compris logement de direction) dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à l'exploitation d'un terrain de camping -caravaning ou à d'un ensemble sportif.

Article UL.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

Article UL.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

Aucune règle n'est définie

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

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

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

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article UL.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune règle n'est définie.

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

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

2. **Dispositions particulières**

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

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

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

Les constructions seront édifiées avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

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

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les installations et ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour la construction d'annexes non habitables, de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 2,50 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 4 mètres.

Un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives est également requis pour l'implantation des mobil-homes, et autres habitations légères de loisirs.

Dans le cas création de nouveaux terrains de camping ou de caravanage, ou dans le cas d'extension, de modification de terrains existant, le recul des emplacements par rapport aux limites séparatives devra être de **3 mètres** au minimum

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

Aucune règle n'est définie

Article UL.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article UL.10 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **9 mètres** au faîtage.

Toutefois, pour les bâtiments abritant des activités sportives ou à usage de salle polyvalente ou de spectacle, les hauteurs maximales admises seront de **5 mètres** à l'égout du toit et **10 mètres** au faîtage.

Ces règles de hauteurs ne s'appliquent pas pour les installations liées au sport et aux loisirs (tels que les toboggans, ...)

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

1. Aspect des constructions

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

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

2. Clôtures

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

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

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

b. Les talus

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

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

Article UL.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article UL.13 Espaces libres et plantations

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

Chapitre 4

Règlement applicable à la zone UM

La zone **UM**, zone urbaine destinée à accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Cette zone recouvre également une parcelle recevant un bâtiment à usage de commerce.

Article UM.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article UM.2.
2. les lotissements de toute nature.
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone et celles admises à l'article UM.2
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.
6. Toutes les opérations d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sols admises à l'article UM.2.

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

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

1. Les constructions abritant les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau et liées à l'usage de la plage et du plan d'eau, telles que poste de surveillance ou de secours, sanitaires, stockage de matériel nautique, école de voile,
2. Les installations et ouvrages techniques d'intérêt général.
3. Les travaux de défense contre la mer. liées, les ouvrages liés à la sécurité maritime, les ouvrages d'accès au rivage, réseaux divers,...
4. Les travaux de voirie et de réseaux divers
5. L'extension modérée de constructions existantes y compris celles destinées au commerce et à l'habitat.
6. La reconstruction après sinistre de construction existante

Article UM.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

1. *Adduction en eau potable*
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
2. *Eaux pluviales*
Aucune règle n'est définie
3. *Assainissement*
Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement.
4. *Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications,)*
Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Article UM.5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Aucune règle n'est définie.

Article UM.6 **Implantation des constructions par rapport aux voies
et emprises publiques (y compris domaine public maritime)**

Aucune règle n'est définie.

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

Aucune règle n'est définie.

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

Aucune règle n'est définie

Article UM.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article UM.10 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **6 mètres** au faîtage.

Pour la modification et l'extension de constructions existantes, la hauteur maximale de l'égout du toit et la hauteur maximale du faîtage de la construction existante seront prises comme référence maximale.

Il en est de même en cas de reconstruction après sinistre.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages techniques tels que antennes, relais hertzien,

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

1. Aspect des constructions

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

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

2. Clôtures

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

Article UM.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article UM.13 Espaces libres et plantations

Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

Titre 3

Dispositions applicables aux

zones à urbaniser

Le titre 3 présente le règlement applicable aux

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

zones **1AU_i**, zones à urbaniser à vocation d'activités
susceptibles de générer des nuisances peu
compatibles avec l'habitat,

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

Chapitre 1

Règlement applicable à la zone 1AU

La zone **1AU** est destinée à l'accueil de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Article 1AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article AU.2 - 4.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage
5. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

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

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

Peuvent être admis :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou d'équipements publics Les constructions affectées à des activités artisanales sous réserve qu'elles sont compatibles avec la tranquillité et la sécurité du milieu environnant.
2. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
3. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
4. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Article 1AU.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un nouvel accès individuel direct sur les portions de routes départementales situées hors agglomération.

Cette règle ne s'applique pas :

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

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

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

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

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

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

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

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel. La surface minimale sera déterminée par un bureau d'étude agréé.

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

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

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

1. zones 1 AU

Par rapport aux **voies ouvertes au public (et routes départementales dans l'agglomération)**,

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

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

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

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

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable à la RD 2) ;
ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la R.D. 143 et à la RD n° 40 entre la limite communale et le bourg);
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3° catégorie (disposition applicable à la RD n° 40 entre le bourg et Penhors)

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

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

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

1. zone 1AU , règle générale

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

2. Dispositions particulières

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

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

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

Aucune règle n'est définie

Article 1AU.9 *Emprise au sol*

Aucune règle n'est définie

Article 1AU.10 *Hauteur maximale des constructions*

1. zone 1AU, règle générale:

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **9 mètres** au faîtage.

2. Dispositions spéciales

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

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

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

3. Constructions de caractère exceptionnel

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

Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des 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.

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

1. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

a. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- L'adaptation au terrain naturel.
 - L'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).
 - La simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant autant que possible les décrochements.
 - La hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différenciés).
 - Une toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles avec une pente proche de 45° (les croupes en toiture sont à proscrire, elles seront tolérées sur les petits volumes).
 - De faibles débords de toiture (<20 cm) à l'égout.
 - Des cheminées au sommet d'un ou des pignons.
 - Des châssis en rampant de toiture encastrés au niveau de l'ardoise et positionnés en fonction de la composition de la façade.
 - Des pignons peu percés, et d'une largeur de l'ordre de 8 mètres.
 - Une dominante verticale pour les percements, qui seront plus haut que large.
 - Des murs en pierre apparente d'origine locale ou en matériaux enduits. (Le bardage bois pourra être utilisé en association avec la pierre ou les matériaux pré-cités.)
- Les constructions en ossature bois et bardage bois ne seront tolérées que si le contexte bâti et paysager le permet.

b. Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions ne seront acceptées que si elles s'intègrent dans l'environnement par nature plus traditionnel; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle -, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

- c. **La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur** (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d' 1,50 m la voie d'accès), et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol . Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu sera à un niveau proche du terrain naturel avant travaux.

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

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

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

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois, (le bardage métallique sera toléré pour les locaux professionnels)

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

3. Clôtures.

a. Matériaux et aspect :

1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.
 - en site naturel prédominance de la végétation.
 - en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
2. Les clôtures sur voie et placettes seront constituées par :
 - des talus (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus existants).
 - des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
 - des murets de parpaing enduits (pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur.
 - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
3. Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
 - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
 - des murs de pierre ou de parpaings enduits.
 - des palissades de bois tressé.
4. feront l'objet d'interdiction :
 - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
 - les éléments en béton préfabriqué.
 - les grillages sans végétation.
 - palissades de bois tressé sur les voies et placettes.
 - les matériaux en matière plastique, lorsque la clôture est visible de l'espace public.

b. Hauteur :

1. Sur voies et placettes, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :
 - dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1,00 mètre**.
 - les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à **1,20 mètre**.
2. Sur limites séparatives des voisins :

La hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder **1 m 50**, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

4. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

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

b. Les talus

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

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

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

1. Les aires de stationnements doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
2. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des alinéas 4 et 5 de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

Article 1AU.13 Espaces libres et plantations

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.
2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masqués par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

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

Aucune règle n'est définie

Chapitre 2

Règlement applicable à la zone 1AUi

La zone **1AUi** est destinée à recevoir les activités à caractère industriel ou artisanal susceptible de générer de nuisances peu compatibles avec l'habitat.

Article 1AUi.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal dont les nuisances peuvent être considérées comme incompatibles avec la fonction habitat des zones urbaines.
2. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve qu'e les activités qu'elles abritent ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1AUi.1
4. Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
5. Les installations et travaux divers mentionnées aux alinéas "b"(aire de stationnement) et "c" (affouillements et exhaussements) de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
6. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.
7. Les constructions ou travaux à usage d'habitation destinés au gardiennage dans la mesure où ils font partie intégrante d'un construction à un autre usage ou se situent dans son prolongement immédiat.
8. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
9. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
10. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Article 1AUi.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un nouvel accès individuel direct sur les portions de routes départementales situées hors agglomération.

Cette règle ne s'applique pas :

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

Article 1AUi.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

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

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

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

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

Article 1AUi.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune règle n'est définie.

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

1. Par rapport aux **voies ouvertes au public**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.
2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :
 - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD n° 40 entre la limite communale et le bourg);

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

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

3. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

Aucune règle n'est définie

Article 1AU.i.9 *Emprise au sol*

Aucune règle n'est définie

Article 1AU.i.10 *Hauteur maximale des constructions*

Aucune règle n'est définie.

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

1. Aspect des constructions

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

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

2. Clôtures

Clôtures sur voie :

elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

Clôtures sur limites séparatives :

elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive.

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

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

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

b. Les talus

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

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

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

Article 1AUi.13 Espaces libres et plantations

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

Chapitre 2

Règlement applicable à la zone 2AU

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

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

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

Toutefois, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 AU.2 peuvent être admises si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
2. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
3. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.

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

Sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur, et que la capacité des réseaux le permette, sont admises les occupations et utilisations du sols suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général .
2. La construction ou modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. Les exhaussements et affouillements liées à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.
4. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
5. La restauration, avec changement de destination, d'ancien bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel.
6. L'extension d'une habitation ou d'un bâtiment restauré.
7. L'extension des constructions existantes à usage d'activités sous réserve qu'elle n'induisse pas une augmentation sensible des nuisances incompatibles avec l'aménagement ultérieur de la zone
8. La construction de garage, abri de jardin ou autre dépendance non habitable, sur des parcelles recevant une habitation non liée à l'agriculture.
9. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette disposition est applicable qu'il s'agisse d'un bâtiment d'un type autorisé dans la zone ou non.
10. Sur les parcelles non bâties, les constructions strictement liées aux activités de jardinage, sans installation sanitaire fixe, dont la superficie au sol n'excède pas 20 m² et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 2,50 m.

Articles 2AU.3 à 2AU.14

Dans le cas d'occupations et utilisations du sol admises à l'article 2AU.2, il sera fait application des dispositions définies dans les articles 1AU.3 à 1 AU.14

Titre 4

Dispositions applicables à la zone agricole

Le titre 4 présente le règlement applicable aux

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

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

Chapitre unique

Règlement applicable à la zone A

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

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

peuvent être autorisées :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre.
4. Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
5. Le changement de destination de bâtiments agricoles en gîtes ruraux dans la mesure où ces gîtes constituent un complément à une exploitation existante dans la zone.
6. Les aires naturelles de camping liées à une exploitation agricole.
7. Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire mentionnés aux articles L.422-2 et R.422.2.

Article A.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

Article A.4 Desserte par les réseaux**1. *Adduction en eau potable***

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

2. *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales issues des toitures des constructions neuves et aires imperméabilisées nouvelles ne devront pas ruisseler sur la voie publique.

3. *Assainissement*

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

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

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

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune règle n'est définie.

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

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

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

- pour le respect de règles de recul issues d'autres législations
 - pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
 - pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
 - en raison de l'implantation de constructions voisines,
 - pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
 - à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
 - pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
 - pour les installations et ouvrages techniques sous réserve du respect des règles de sécurité
- Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

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

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie (disposition applicable à la RD 2) ;
ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2^o catégorie (disposition applicable à la R.D. 143 et à la RD n° 40 entre la limite communale et le bourg) ;
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3^o catégorie (disposition applicable à la RD n° 40 entre le bourg et Penhors)

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

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

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

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

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

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

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

Aucune règle n'est définie

Article A.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

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

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

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

2. Clôtures

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

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

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

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

b. Les talus

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

Article A.12 **Obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

Article A.13 **Espaces libres et plantations**

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

Titre 5

Dispositions applicables aux zones naturelles

Le titre 5 présente le règlement applicable

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

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

Chapitre unique

Règlement applicable à la zone N

La zone naturelle regroupe les zones suivantes :

la zone **N**, zone naturelle et forestière, n'ayant pas une forte valeur agronomique, et accueillant ponctuellement des occupations du sol non naturelles telle que habitations, ateliers, hangar, carrière, etc...

La zone **Nm**, couvrant le Domaine Public Maritime, D.P.M.

La zone **Ns**, délimitant les espaces et milieux à préserver en fonction de leur intérêt écologique ou caractéristique du patrimoine naturel en application des articles L.146-6 et R.146-1.

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

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

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
2. les lotissements de toute nature.
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, visé à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.
6. L'ouverture et l'extension de carrières.
7. Toutes les opérations d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sols admises à l'article N.2.
8. Les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc. en particulier dans les zones humides

2. Zone Nm et zone Ns

Sont interdits tous modes d'occupations du sol à l'exception de celles définies à l'article N.2

Article N.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**1. Equipements d'intérêt général**

Sont admises, en zones N, Ne et NL, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
2. La construction ou modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. les aires de stationnement, notamment celles liées à la fréquentation touristique et celles nécessaires à la desserte du rivage.
4. Les exhaussements et affouillements liées à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.
5. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au traitement des eaux usées.
6. La construction de poste de surveillance, de sécurité et autres services publics nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
7. les exhaussements et affouillements, les ouvrages techniques ou de génie civil, les locaux de gardiennage, ... nécessaires au fonctionnement d'une déchetterie.

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

Peuvent être admis en **zone N**, sous réserves,

- du respect des contraintes de l'économie agricole, et de l'article L.111-3 du Code Rural
- de la capacité des réseaux existants,

- 1 La restauration avec ou sans changement de destination des habitations existantes.
- 2 L'extension mesurée d'une habitation dans la limite de 75 mètres de Surface Hors Oeuvre Nette supplémentaire, à condition que la surface existante soit elle-même au moins égale à 50 m² de SHON.
Toutefois, une extension supérieure pourra être autorisée dans le cas ce chiffre de 75 m² sera insuffisant pour permettre une habitabilité correcte. Une telle adaptation sera notamment utilisée si le bâtiment d'origine est réduit, dans le cas où l'état sanitaire du bâtiment justifie une reconstruction d'une partie du dit bâtiment. L'extension devra se faire en cohérence avec l'architecture initiale et avec le souci d'une bonne intégration paysagère.
- 3 Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments anciens désaffectés, ainsi que l'extension de ces bâtiments dans les conditions définies au 2°.
- 4 Les constructions de garages ou remises sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface n'excède pas 50 m² de SHOB.
- 5 Les changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.
- 6 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les dispositions alinéas 2,3,4,5, ne sont pas applicables dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.

3. Occupations et utilisations du sol diverses

Peuvent également être admis en **zone N** (à l'exclusion des zones Nm et Ns) sous réserve du respect de la vocation de la zone.

1. La reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type ou non autorisé dans la zone dès lors qu'il a été régulièrement édifié, y compris dans la bande de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
2. L'extension des constructions existantes à usage d'activités non liées directement à la vocation de la zone.
3. Les installations légères liées aux aires de jeux, de sports ou parcs d'attraction (R442-a).
4. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la constitution de réserve d'eau indispensable à une l'exploitation agricole ou une entreprise horticole.
5. L'ouverture et l'extension de carrières ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées. Est également admis la remise en état de carrières désaffectées ainsi que tous les travaux de terrassements ou remblaiements nécessaires à la réhabilitation des lieux.
6. Les constructions liées et nécessaires au sport équestre, tes que manège, poney club, écuries, remise à fourrage, garage de véhicules, ...
7. Les chenils, les constructions destinées au gardiennage d'animaux domestiques, et autres bâtiments susceptibles d'apporter des nuisances.
8. Les hangars et remise de matériel agricole, sans locaux habitables, et d'une superficie inférieure à 80 m².

4. zone Nm

Sont autorisés dans la zone Nm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers,...)
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines.
- Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

5. Sont autorisés dans la zone Ns :

L'article R. 146-2 du code de l'urbanisme est applicable.

Art. * R. 146-2.- *(D. n° 2004-310, 29 mars 2004, art. 2) -

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*
 - b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*
 - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*
 - d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;**
 - e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*
- Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

Article N.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les portions de routes départementales situées hors agglomération.

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction ou des ouvrages et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

Article N.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

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

2. Eaux pluviales

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

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

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

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

Les branchements seront à la charge du constructeur.

Article N.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune règle n'est définie.

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

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

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

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

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

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

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie (disposition applicable à la RD 2) ;
ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2^o catégorie (disposition applicable à la R.D. 143 et à la RD n° 40 entre la limite communale et le bourg) ;
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3^o catégorie (disposition applicable à la RD n° 40 entre le bourg et Penhors)

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

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

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

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

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

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

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

Aucune règle n'est définie

Article N.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

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

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

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

2. Clôtures

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

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

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

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

b. Les talus

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

Article N.12 **Obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables

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

ARTICLE R 111.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111.3.2

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

ARTICLE R 111.4

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

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

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

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

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

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

ARTICLE R 111.14.2

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

ARTICLE R 111.15

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

ARTICLE R 111.21

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