



Commune de Bégard

Révision du Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

Révision du P.L.U. prescrite le :	16 février 2006
Débat sur le P.A.D.D. organisé au sein du Conseil Municipal du :	19 juin 2008
P.L.U. arrêté le :	24 février 2011
P.L.U. approuvé le :	14 juin 2012



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES		p 3
Article 1	Champ d'application territorial au plan	
Article 2	Portée du plan à l'égard des autres législations	
Article 3	Division du territoire en zones	
Article 4	Adaptations mineures	
Article 5	Dispositions particulières	
Article 6	Rappels	
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		p 7
Chapitre I	Règlement applicable aux zones UA	p 7
Chapitre II	Règlement applicable aux zones UB	p 13
Chapitre III	Règlement applicable aux zones UC	p 19
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones UH	p 26
Chapitre V	Règlement applicable aux zones UY	p 33
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		p 39
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 2AU et 2AUy	p 40
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 1AU, 1AUe et 1AUt	p 45
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		p 55
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		p 61
TITRE VI : TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER		p 68
TITRE VII : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS		p 75
ANNEXES		
Places de stationnement PMR		p 79
Liste des essences végétales préconisées		p 80

Les chapitres, des titres II et III comportent, chacun en ce qui le concerne, tout ou partie des sections et articles suivants :

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 - Occupations et utilisations des sols interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Section II – Conditions de l'occupation des sols

- Article 3 - Accès et voiries
- Article 4 - Desserte en eau et assainissement
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions
- Article 12 - Stationnement des véhicules
- Article 13 - Espaces libres et plantations

Section III - Possibilités maximum d'occupation des sols

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Nota : aucun Coefficient d'Occupation des Sols n'a été introduit au règlement des différentes zones.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal, à l'exclusion, s'il y a lieu, des parties de ce territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Il concerne toutes utilisations et occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision administrative.

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur, et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions visées aux articles R111-2, R111-4, R111-15, R111-21.

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »

S'appliquent en outre au présent règlement :

- 1) Les articles L111-10 et L 123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.
- 2) La législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941, titre III, résumée par : « Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre 35044 RENNES, Tél. : 02.99.84.59.00).
- 3) La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code Pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».
- 4) L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, les décrets n°86-192 du 5 février 1986 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- 5) L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

Aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols s'ajoutent les prescriptions prises au titre des

législations spécifiques concernant :

- LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur les plans annexés au dossier.
- LES REGLEMENTS DE LOTISSEMENT, dans le délai légal de leur application.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.
- Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.
- Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.
- Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations annexée au P.L.U.
- **Les plantations à réaliser** concernent des espaces verts à planter, introduits afin de limiter les conflits entre des secteurs de nature différente ou pour offrir un espace de verdure à une zone. Elles sont représentées par un semis de cercles. Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les cheminements à préserver ou à créer** sont représentés par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.
- **Les éléments paysagers à protéger en vertu de l'article L.123-1 alinéa 7** du Code de l'Urbanisme. Les éléments paysagers à préserver sont des haies dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à une autorisation municipale préalable.
- **Les zones humides** inventoriées. Elles font l'objet d'une trame particulière et d'un classement préférentiel en zone naturelle.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones 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 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

La reconstruction de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre pourra être autorisée dans les limites du volume initial, sauf si le site est soumis à des risques (technologiques, naturels, etc.).

« Peut également être autorisée 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 ». Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bande définie aux documents graphiques) devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Ces prescriptions s'appliquent pour la Route Départementale 767 (catégorie 3, soit une bande d'isolement acoustique de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure).

ARTICLE 6 - RAPPELS

1. Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration préalable.
2. Les constructions définies aux articles R 421-9 à R 421-12 et R 421-17 du Code de l'Urbanisme, et les aménagements définis aux articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 14 octobre 2010.
4. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable (articles R 421-14 et R 421-17 du Code de l'Urbanisme).
5. Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur. Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha. L'accord de la commune ne suffit pas.
7. Un droit de préemption urbain a été institué sur l'ensemble du territoire communal par décision du Conseil Municipal du 24 février 2011 (article R.211-1 du Code de l'Urbanisme).
8. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7^e alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la mairie.
9. Les zones humides doivent être préservées. En application de l'article L 123-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.
Les talus existants autour des zones humides doivent être maintenus. En l'absence, des talus plantés d'essences locales pourront être créés autour de la zone humide.
10. Bégard, comme l'ensemble du département des Côtes d'Armor, est sujette à un risque sismique. Elle est classée en zone de sismicité 2 (aléa faible). Dans cette zone, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant des bâtiments de catégorie III et IV, ainsi que pour les travaux lourds des bâtiments de catégorie IV.

Les bâtiments de catégorie III sont :

- Les établissements recevant du public de catégories 1 (plus de 1500 personnes), 2 (701 à 1500 personnes) et 3 (entre 301 et 700 personnes),
- Les habitations collectives et les immeubles de bureaux dont la hauteur est supérieure à 28 mètres,
- Les bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes,
- Les établissements sanitaires et sociaux,
- Les centres de production collective d'énergie,
- Les établissements scolaires.

Les bâtiments de catégorie IV sont :

- Les bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public,
- Les bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique d'énergie,
- Les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne,
- Les établissements de santé nécessaires à la gestion de crise,
- Les centres météorologiques.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

CARACTERE DOMINANT DES ZONES UA

Ces zones correspondent aux centres urbains traditionnels où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Elles sont destinées principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Elle comprend un secteur UAp où s'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16/08/1990, modifié le 28/02/2011, relatifs à la protection du captage d'eau de Pont Morvan. Ces arrêtés sont joints au P.L.U. et doivent être consultés pour tout projet situé dans ce secteur.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat, notamment :

- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- la création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les lotissements industriels ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article UA 2 ;
- l'ouverture de toute carrière.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à usage :
 - D'habitation et leurs extensions,
 - Hôtelières,
 - Commerciales et artisanales,
 - A vocation d'équipements collectifs,
 - De bureaux et de services,
 - De parcs de stationnement ;
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées ;
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;
- Les piscines, couvertes ou non ;

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, équipements ou ouvrages précités.

Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Les constructions n'abritant pas d'activités à nuisances, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existant dans la zone (hangars agricoles...).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile. Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE EN EAU EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Assainissement

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc.) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

En particulier, les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous réserve d'une validation technique et financière, il est préconisé (mais non obligatoire) de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au moyen d'un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdu, citerne,...).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

▪ Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies et places, ou à leur alignement futur tel que reporté aux documents graphiques.

Toutefois un recul par rapport à cet alignement pourra être admis pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions, et sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou place.

Des dispositions différentes pourront également être admises :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs) ;
- Pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement ;
- Pour les annexes aux habitations existantes.

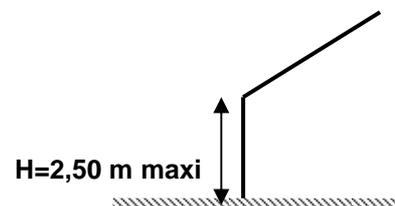
En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie, et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté.

Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes construits en isolés pourront être admis en limite de propriété à condition qu'ils présentent une SHON maximale de 50 m², un linéaire bâti maximal de 10 m en limite, et une hauteur maximale à la sablière (ou acrotère) de 2,50 m sur la limite séparative (à compter du niveau du plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de



niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire).

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- D'assurer le libre écoulement des eaux.

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 2,50 m. Pour des raisons de sécurité, cette distance pourra être portée à 4 m.

Si un des bâtiments a une hauteur à la sablière (ou à la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) supérieure à 6 m, la distance minimale entre bâtiments sera de 4 m minimum.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel à la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues, ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 15 m.

La hauteur des bâtiments annexes construits en limite de propriété ne devra pas excéder : 2.50 m à la sablière et 3.50 m au faîtage.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions, soit existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, soit dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Clôtures :

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 1,50 m à partir du niveau du sol.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement, plus 1 place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs.
- Pour les immeubles de logements collectifs, 1 emplacement vélo couvert et sécurisé par logement.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage.
- Pour les commerces : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les professions libérales : 3 places par 10 m² de surface de plancher affectée à l'usage professionnel.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- Pour les établissements d'enseignement : 3 places de stationnement par classe.
- pour les établissements hospitaliers, foyers-logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : 1 place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les boisements, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement devra faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les talus, talus plantés et haies bocagères, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie.

- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, les talus, talus plantés et haies bocagères pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences,...).

- Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, les talus, talus plantés et haies bocagères en milieu agricole et leur fossé pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences, écoulement des eaux...) à proximité, par exemple, en bordure de voie ou de parcelle en cas de regroupement.

La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser ces bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », figurant dans le dossier.

D'une manière générale, les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

De même, les talus existants autour des zones humides doivent être, si possible, maintenus. En l'absence, des talus plantés d'essences locales devront être créés autour de la zone humide.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement, sachant que 50% de la surface libre devra rester non imperméabilisée.

La plantation de résineux en haie est interdite.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

CARACTERE DOMINANT DES ZONES UB

Cette zone correspond essentiellement au secteur occupé actuellement par l'hôpital, mais pouvant cependant, dans le cadre du développement et de la diversification de son activité, recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des installations hospitalières et notamment :

- la création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article UB 2 ;
- l'ouverture de toute carrière.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les démolitions sont soumises au permis de démolir ;

Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à usage :
 - D'habitation et leurs extensions,
 - Hôtelières,
 - Commerciales et artisanales,
 - A vocation d'équipements collectifs,
 - De bureaux et de services,
 - De parcs de stationnement.
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées ;
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;
- Les piscines, couvertes ou non ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions,

équipements ou ouvrages équipements précités.

Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc.) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

En particulier, les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous réserve d'une validation technique et financière, il est préconisé (mais non obligatoire) de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au moyen d'un dispositif adapté à

l'opération et au terrain (puits perdu, citerne,...).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

▪ Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement existant des voies et places, ou à leur alignement futur tel que reporté aux documents graphiques,
- Soit en retrait de l'alignement.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, ou pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions.

En aucun cas, les constructions ne pourront être édifiées à l'intérieur des marges de recul indiquées au document graphique.

Des dispositions différentes pourront également être admises :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs) ;
- Pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement.

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

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- La construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée ;
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3m.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- D'assurer le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion

harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 mètres.

La hauteur entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes construits en limite de propriété ne devra pas excéder : 2.50 m à la sablière et 3.50 m au faîtage.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions, soit existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, soit dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Clôtures :

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

Elles seront constituées par l'un des types suivants ou par leur combinaison :

- Mur en maçonnerie enduite et teintée ou mur de moellons, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ;
- Dispositif à claire voie ;
- Haie vive entretenue.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 2 mètres. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 1,50 m à partir du niveau du sol.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement, plus 1 place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs.
- Pour les immeubles de logements collectifs, 1 emplacement vélo couvert et sécurisé par logement.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage.
- Pour les commerces, 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
- Pour les professions libérales : 1 place par 10 m² de surface de plancher affectée à l'usage professionnel.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- Pour les établissements d'enseignement : 3 places de stationnement par classe.
- Pour les établissements hospitaliers, foyers-logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : 1 place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les boisements, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement devra faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les talus, talus plantés et haies bocagères, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie.

- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, les talus, talus plantés et haies bocagères pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences,...).

- Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, les talus, talus plantés et haies bocagères en milieu agricole et leur fossé pourront être modifiés, voire déplacés

à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences, écoulement des eaux...) à proximité, par exemple, en bordure de voie ou de parcelle en cas de regroupement.

La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser ces bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », figurant dans le dossier.

D'une manière générale, les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement, sachant que 50% de la surface libre devra rester non imperméabilisée.

La plantation de résineux en haie est interdite.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

CARACTERE DOMINANT DES ZONES UC

Cette zone correspond aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat, notamment :

- la création d'exploitations agricoles ;
 - la création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
 - le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article UC 2 ;
- l'ouverture de toute carrière.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément au Code de la Construction.

Sont admises dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes

- Les constructions à usage :
 - D'habitation et leurs extensions,
 - Hôtelières,
 - Commerciales et artisanales,
 - A vocation d'équipements collectifs,
 - De bureaux et de services,
 - De parcs de stationnement ;
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées ;
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;
- Les piscines, couvertes ou non ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un

but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) ;

- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, équipements ou ouvrages précités.

Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone et destinées au logement des récoltes et du matériel agricole ainsi que les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales, sous réserve que ces constructions par leur importance ou leur fonctionnement ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

Par ailleurs, afin d'assurer une utilisation économe et rationnelle du sol, tout nouveau logement individuel :

- répondra à une densité moyenne d'environ 700 m² par logement. Une densité différente pourra être autorisée, ceci, dans la limite de la configuration de l'unité foncière : forme et topographie particulière, etc.
- devra prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Suivant la topographie des lieux, les nouveaux accès sur les routes départementales de réseaux A (RD 15 et 30) pourront être limités. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Ainsi, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte sécurisée.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Dans le cadre de création de nouveaux accès le long de ces voies en rase campagne, le portail devra être en retrait de 5 m de l'alignement de la voie.

La création d'accès individuels direct pour véhicules sur la RD 767 est interdite ; elle pourra être limitée sur les RD 15 et 30.

La voie de Konvenant Gorec est une voirie réservée aux piétons et deux roues. Elle ne peut être utilisée comme desserte routière.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

En particulier, les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous réserve d'une validation technique et financière, il est préconisé (mais non obligatoire) de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au moyen d'un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdu, citerne,..).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées avec un recul de :

- 100 m minimum de l'axe de la RD 787 ;
- 35 m (habitations) et 25 m (autres constructions) minimum de l'axe des RD 15 et 30 ;
- 15 m minimum de l'axe des RD 32 et 74 et autres routes départementales.

En espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies ou

places, existantes ou futures, en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le tissu urbain.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- en cas d'extension de constructions pour des raisons de sécurité,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

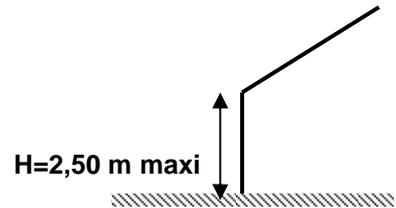
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres ;
- L'implantation en limite séparative est autorisée lorsque les bâtiments mitoyens s'harmonisent en aspect et en volume.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre :

- L'extension, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement ;
- L'extension de bâtiments déjà édifiés en limite séparative ;
- L'édification en limite séparative de bâtiments annexes, accolés ou non à l'habitation principale, à condition qu'ils présentent une SHON maximale de 50 m², un linéaire bâti maximal de 10 m en limite, et une hauteur maximale à la sablière (ou acrotère) de 2,50 m sur la limite séparative (à compter du niveau du plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire).



A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
- D'assurer le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 2,50 m. Pour des raisons de sécurité, cette distance pourra être portée à 4 m.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 4,50 mètres.

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions, soit existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, soit dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique, bâtiments publics (salle de sports, gymnases, écoles,...) et bâtiments collectifs (maisons de retraites,...).

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
- Du type d'ouvertures et de leurs positionnements ;
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- Du type de clôtures.

Clôtures:

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

Elles seront constituées par l'un des types suivants ou par leur combinaison :

- Mur en maçonnerie enduite et teintée ou mur de moellons, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie;
- Dispositif à claire voie ;
- Haie vive entretenue.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 2 mètres. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 1,50 m à partir du niveau du sol.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement, plus 1 place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher pour les immeubles

- collectifs.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage.
 - Pour les commerces, 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
 - Pour les professions libérales : 1 place par 10 m² de surface de plancher affectée à l'usage professionnel.
 - Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
 - Pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
 - Pour les établissements d'enseignement : 3 places de stationnement par classe.
 - Pour les établissements hospitaliers, foyers-logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : 1 place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les boisements, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement devra faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les talus, talus plantés et haies bocagères, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie.

- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, les talus, talus plantés et haies bocagères pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences,...).

- Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, les talus, talus plantés et haies bocagères en milieu agricole et leur fossé pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences, écoulement des eaux...) à proximité, par exemple, en bordure de voie ou de parcelle en cas de regroupement.

La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser ces bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », figurant dans le dossier.

D'une manière générale, les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

La plantation de résineux en haie est interdite.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement, sachant que 50% de la

surface libre devra rester non imperméabilisée.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH

CARACTERE DOMINANT DES ZONES UH

Cette zone correspond aux villages et hameaux anciens dont le caractère et l'aspect méritent d'être sauvegardés.

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

Elle comprend des secteurs UHp où s'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16/08/1990, modifié le 28/02/2011, relatifs à la protection du captage d'eau de Pont Morvan. Ces arrêtés sont joints au P.L.U. et doivent être consultés pour tout projet situé dans ce secteur.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat, notamment :

- la création d'exploitations agricoles ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- les lotissements industriels ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux autorisés au titre de l'article UH 2 ;
- l'ouverture de toute carrière.

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique ;

Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément au Code de la Construction.

Sont admis, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :

- Les constructions à usage :
 - D'habitation et leurs extensions,
 - Hôtelières,
 - Commerciales et artisanales,
 - A vocation d'équipements collectifs,
 - De bureaux et de services,
 - De parcs de stationnement ;
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées ;

- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;
- Les piscines, couvertes ou non ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, équipements ou ouvrages précités.

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :

- L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements industriels, commerciaux et artisanaux existants, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances qui en découlent ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Par ailleurs, afin d'assurer une utilisation économe et rationnelle du sol, tout nouveau logement individuel :

- répondra à une densité moyenne d'environ 700 m² par logement. Une densité différente pourra être autorisée, ceci, dans la limite de la configuration de l'unité foncière : forme et topographie particulière, etc.
- devra prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Suivant la topographie des lieux, les nouveaux accès sur les routes départementales de réseaux A (RD 15 et 30) pourront être limités. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Ainsi, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte sécurisée.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

La création d'accès individuels direct pour véhicules sur la RD 767 est interdite ; elle pourra être limitée sur les RD 15 et 30.

Dans le cadre de création de nouveaux accès le long de ces voies en rase campagne, le portail devra être en retrait de 5 m de l'alignement de la voie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Assainissement

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

En particulier, les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous réserve d'une validation technique et financière, il est préconisé (mais non obligatoire) de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au moyen d'un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdu, citerne,...).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

▪ Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement. Il devra être prévu des terrains de taille suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement individuel.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées avec un recul de :

- 100 m minimum de l'axe de la RD 787 ;
- 35 m (habitations) et 25 m (autres constructions) minimum de l'axe des RD 15 et 30 ;
- 15 m minimum de l'axe des RD 32 et 74 et autres routes départementales.

En espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places, existantes ou futures, en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le tissu bâti.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- en cas d'extension de constructions pour des raisons de sécurité,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

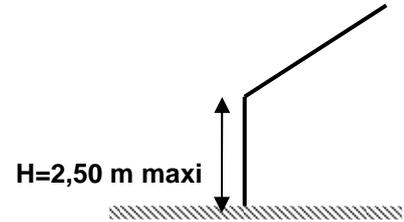
En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre :

- L'extension, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement ;
- L'édification en limite séparative de bâtiments annexes, accolés ou non à l'habitation principale, à condition qu'ils présentent une SHON maximale de 50 m², un linéaire bâti maximal de 10 m en limite, et une hauteur maximale à la sablière (ou acrotère) de 2,50 m sur la limite séparative (à compter du niveau du plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire).



A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
- D'assurer le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 2,50 m. Pour des raisons de sécurité, cette distance pourra être portée à 4 m.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 4.50 mètres.

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions, soit existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, soit dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

La hauteur des bâtiments annexes construits en limite de propriété ne devra pas excéder : 2.50 m à la sablière et 3.50 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique, bâtiments publics (salle de sports, gymnases, écoles....) et bâtiments collectifs (maisons de retraites...) .

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
- Du type d'ouvertures et de leurs positionnements ;
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- Du type de clôtures.

Clôtures:

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

Elles seront constituées par l'un des types suivants ou par leur combinaison :

- Mur en maçonnerie enduite et teintée ou mur de moellons, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie;
- Dispositif à claire voie ;
- Haie vive entretenue.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle : la hauteur maximale ne pourra pas excéder 2 mètres. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 1,50 m à partir du niveau du sol.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement, plus 1 place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs.
- Pour les immeubles de logements collectifs, 1 emplacement vélo couvert et sécurisé par logement.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage.
- Pour les commerces, 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
- Pour les professions libérales : 1 place par 10 m² de surface de plancher affectée à l'usage professionnel.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- Pour les établissements d'enseignement : 3 places de stationnement par classe.
- Pour les établissements hospitaliers, foyers-logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : 1 place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les boisements, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement devra faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les talus, talus plantés et haies bocagères, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie.

- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, les talus, talus plantés et haies bocagères pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences,...).

- Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, les talus, talus plantés et haies bocagères en milieu agricole et leur fossé pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences, écoulement des eaux...) à proximité, par exemple, en bordure de voie ou de parcelle en cas de regroupement.

La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser ces bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », figurant dans le dossier.

D'une manière générale, les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

De même, les talus existants autour des zones humides doivent être, si possible, maintenus. En l'absence, des talus plantés d'essences locales devront être créés autour de la zone humide.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement, sachant que 50% de la surface libre devra rester non imperméabilisée.

La plantation de résineux en haie est interdite.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

CARACTERE DOMINANT DES ZONES UY

Elle correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Elle comprend un secteur UYp où s'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16/08/1990, modifié le 28/02/2011, relatifs à la protection du captage d'eau de Pont Morvan. Ces arrêtés sont joints au P.L.U. et doivent être consultés pour tout projet situé dans ce sous secteur.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à liées au bon fonctionnement des activités artisanales, industrielles ou commerciales, notamment :

- les constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UY 2 ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- les terrains de camping, caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article UY 2 ;
- l'ouverture de toute carrière.

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément au Code de la Construction.

Sont admises dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les entrepôts ;
- Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités génératrices de nuisance ;
- Les parcs de stationnement, et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation électrique, abris, etc.) ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, équipements ou ouvrages équipements précités.
- Les installations classées, à la double condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
- Qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.

Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant

- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Suivant la topographie des lieux, les nouveaux accès sur les routes départementales de réseaux A (RD 15 et 30) pourront être limités. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Ainsi, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte sécurisée.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

La création d'accès individuels direct pour véhicules sur la RD 767 est interdite ; elle pourra être limitée sur les RD 15 et 30.

Dans le cadre de création de nouveaux accès le long de ces voies en rase campagne, le portail devra être en retrait de 5 m de l'alignement de la voie.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

En particulier, les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous réserve d'une validation technique et financière, il est préconisé (mais non obligatoire) de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au moyen d'un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdu, citerne,...).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

▪ Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 100 m de l'axe de la RD 767,

L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes situées en marge de recul est autorisée sous réserve de ne pas conduire à une nouvelle réduction de la marge de recul.

- **35 m** (habitations) et **25 m** (autres constructions) pour les RD15 et 30 ;
- **15 m** au moins de l'axe des RD32 et 74 et autres routes départementales ;
- **15 m** par rapport à l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées :

- Pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins ;
- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage :
 - ✓ Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, antennes, etc.) ;
 - ✓ Ou s'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 15 m.

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

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Et devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas

réglementée au titre de l'article UY 10.

▪ Clôtures :

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

Les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel ou de la chaussée.

Toutefois leur hauteur pourra excéder 1,50 m lorsque celles-ci forment un prolongement de la construction et à condition d'être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins en s'harmonisant avec celui de la construction principale.

En limite séparative et en fond de parcelle, l'usage de plaques de béton préfabriquées peut être autorisé sur une hauteur maximale de 1,50 m.

▪ Zone de dépôts ou de stockage :

Les zones de dépôts et de stockage devront être aménagées afin de ne pas être visibles depuis les axes routiers et diverses voies de circulation : structures bâties, plantation de haies vives de hauteur suffisante.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journaliers.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

1. **Bureaux et commerces** : Une place par fraction de 25m² de surface de plancher pour les bureaux et de surface de vente pour les commerces (petits commerces, bureaux, professions libérales, etc.)
2. **Activités, ateliers** : Une place par fraction de 200m² de surface de plancher, une étude particulière sera effectuée pour les besoins du personnel et présentée lors du dépôt du permis de construire aux services instructeurs.
3. **Etablissements divers** :
 - Hôtels : une place par chambre et pour 10m² de salle de restaurant

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

En cas de changement d'affectation ou de destination des immeubles ou établissements, il sera demandé un nombre de places supplémentaires correspondant à la différence des besoins entre l'ancienne et la nouvelle destination ou affectation si la nouvelle est plus contraignante.

- Restaurant et débits de boissons : une place pour 3 clients, soit une place pour 3m² de surface affectée au public
- Salles de réunions : une place pour deux personnes
- Pour les établissements hôteliers : une place pour 25m² de surface plancher hors œuvre à cet usage.
- Pour les bars, discothèques, salle de spectacle, de réunion et établissement de cette nature, une place de 10 m² de SHON affectée à ces usages.

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les boisements, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement devra faire l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les talus, talus plantés et haies bocagères, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable, délivrée par la Mairie.

- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, les talus, talus plantés et haies bocagères pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences,...).

- Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, les talus, talus plantés et haies bocagères en milieu agricole et leur fossé pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essences, écoulement des eaux...) à proximité, par exemple, en bordure de voie ou de parcelle en cas de regroupement.

La modification de ces éléments de paysage pour permettre la création d'un accès à la parcelle, ainsi que les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser ces bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », figurant dans le dossier.

D'une manière générale, les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

De même, les talus existants autour des zones humides doivent être, si possible, maintenus. En l'absence, des talus plantés d'essences locales devront être créés autour de la zone humide.

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager associant arbres de haute tige engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement. En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

Le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée. La plantation d'arbres de hautes tiges est obligatoire dans les marges de recul sur voies.

La plantation de résineux en haie est interdite.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, destinées à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- des secteurs 2AU à vocation principale d'habitat et de services,
- des secteurs 2AU_p où s'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16/08/1990, modifié le 28/02/2011, relatifs à la protection du captage d'eau de Pont Morvan. Ces arrêtés sont joints au P.L.U. et doivent être consultés pour tout projet situé dans ces secteurs.
- des secteurs 2AU_y à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture, totale ou partielle, à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal. Cette ouverture à l'urbanisation se concrétisera par une modification, une révision simplifiée ou une révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

Les opérations d'aménagement des zones 2AU devront contribuer à l'intégration des nouveaux quartiers au milieu naturel ou urbain environnant :

- En assurant la continuité :
 - Des cheminements, en relation notamment avec les équipements (scolaires, administratifs, commerciaux...) existants ou à créer,
 - De la végétation,
 - Des formes urbaines et architecturales,
 - En prenant en compte les caractéristiques des terrains à aménager.
- des secteurs urbanisables immédiatement conformément au présent règlement :
 - des secteurs 1AU à vocation principale d'habitat et de services.
 - des secteurs 1AU_y à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale et pouvant accueillir des équipements publics.
 - des secteurs 1AU_e à destination d'équipements publics
 - des secteurs 1AU_t à vocation de tourisme et de loisirs
 - 1AU_t 1 : parc de loisirs et camping de Guénézan
 - 1AU_t 2 : golf de Crec'h Naon
 - 1AU_t 3 : centre équestre de Créiomin

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU ET 2AUy

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées :

- à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat dans les secteurs 2AU et 2AUy ;
- aux activités industrielles, artisanales et commerciales dans les secteurs 2AUy.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Avant ouverture à l'urbanisation, sont admises dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone :

- L'amélioration des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone ;
- La construction de bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux générateurs de nuisances ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (W.C., cabines téléphoniques, abris, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) ;
- Les dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitat.
- Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément au Code de la Construction ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, équipements ou ouvrages précités.

Après ouverture à l'urbanisation, afin d'assurer une gestion rationnelle des sols et la mixité sociale, et sauf raisons techniques dûment justifiées, l'aménagement des secteurs 2AU devra respecter les dispositions suivantes:

- L'urbanisation de chacun des secteurs 2AU doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent approuvé par la commune,
- Pour assurer la pérennité des usages agricoles, les plans d'aménagement devront garantir le maintien d'un accès aux terres agricoles situées à l'arrière des zones constructibles.
- L'urbanisation de chacun des secteurs 2AU doit permettre la réalisation d'un nombre minimum de logements à raison de :
 - au moins 14 logements par hectare dans l'agglomération et à Trézélan,
 - au moins 12 logements par hectare dans le village de Botlézan.
- L'urbanisation de chacun des secteurs 2AU doit affecter 20% minimum du programme de logements à du logement locatif social pour toute opération à partir de 8 lots, avec un minimum de 2 logements sociaux (calcul arrondi au chiffre supérieur).

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné (aménagement d'ensemble) mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles minimales de trois lots, chaque opération ne devant pas faire obstacle à la réalisation de la suivante. En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur.

Après ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUy seront admises les occupations et utilisations :

- Liées aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Les conditions d'occupation du sol dans les secteurs sont à préciser dans le cadre des plans d'aménagement suivants :

- Plans d'aménagement de zone (P.A.Z.) dans le cas de Z.A.C.
- Schémas d'aménagement et règlements spécifiques intégrés au P.L.U. après une procédure de modification de celui-ci.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Ainsi, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte sécurisée.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La création d'accès individuels direct pour véhicules sur la RD 767 est interdite ; elle pourra être limitée sur les RD 15 et 30.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de lotir, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2- Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Suivant la topographie et la nature du sol, une étude de zonage à la parcelle pourra être exigée lors du dépôt du permis de construire.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

En particulier, les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous réserve d'une validation technique et financière, il est préconisé (mais non obligatoire) de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au moyen d'un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdu, citerne,..).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

- **Réseaux divers**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants.

En aucun cas, elles ne devront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (W-C, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée ;
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (W-C, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres.

La différence d'altitude entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansarde) et le sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 4,50 m pour une construction individuelle.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, ou dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Clôtures :

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

Elles seront constituées par l'un des types suivants ou par leur combinaison :

- Dispositif à claire voie ;
- Haie vive entretenue.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle : la hauteur maximale ne pourra pas excéder 2 mètres. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 1,50 m à partir du niveau du sol.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les boisements, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement devra faire l'objet d'une autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers, délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité.

Les talus, talus plantés et haies bocagères, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers, délivrée par la Mairie.

- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, les talus, talus plantés et haies bocagères pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).

- Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, les talus, talus plantés et haies bocagères en milieu agricole et leur fossé pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence, écoulement des eaux...) à proximité, par exemple, en bordure de voie ou de parcelle en cas de regroupement.

- Enfin, la création d'une brèche dans un talus, talus plantés et haies bocagères pourra être autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser ces bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », figurant dans le dossier.

D'une manière générale, les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

De même, les talus existants autour des zones humides doivent être, si possible, maintenus. En l'absence, des talus plantés d'essences locales devront être créés autour de la zone humide.

Les surfaces libres non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement à concurrence de 20 % de la surface parcellaire au moins.

La plantation de résineux en haie est interdite.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU, 1AUe ET 1AUt

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées :

- à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat dans les secteurs 1AU ;
- aux équipements publics dans les secteurs 1AUe ;
- aux activités industrielles, artisanales ou commerciales dans les secteurs 1AUy ;
- aux activités liées au tourisme et aux loisirs dans les secteurs 1AUt.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

a) Dans tous les secteurs 1AU, 1AUy, 1AUe et 1AUt :

- L'amélioration et l'extension des constructions existantes, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (W.C., cabines téléphoniques, abris, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) ;
- Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément au Code de la Construction
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, équipements ou ouvrages précités.

b) Dans les secteurs 1AU :

- Les constructions :
 - D'habitation et leurs extensions,
 - Hôtelières,
 - Commerciales et artisanales,
 - A vocation d'équipements collectifs,
 - De bureaux et de services,
 - De parcs de stationnement,
- Les annexes aux constructions précitées ;
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;
- Les piscines, couvertes ou non ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;

Par ailleurs, peuvent être admise :

- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- La réalisation des opérations d'aménagements ou de construction définis ci-dessus, doit être COMPATIBLE avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par les articles AU 3 à AU 13 ci-après.

Afin d'assurer une gestion rationnelle des sols et la mixité sociale, sauf raisons techniques dûment justifiées, l'aménagement des secteurs 1AU devra respecter les dispositions suivantes:

- L'urbanisation de chacun des secteurs 1AU doit faire l'objet d'un plan d'aménagement

- d'ensemble cohérent,
- Pour assurer la pérennité des usages agricoles, les plans d'aménagement devront garantir le maintien d'un accès aux terres agricoles situées à l'arrière des zones constructibles.
- L'urbanisation de chacun des secteurs 1AU doit permettre la réalisation d'un nombre minimum de logements à raison de :
 - au moins 14 logements par hectare dans l'agglomération et à Trézélan,
 - au moins 12 logements par hectare dans le village de Botlézan.
- L'urbanisation de chacun des secteurs 1AU doit affecter 20% minimum du programme de logements à du logement locatif social pour toute opération à partir de 8 lots, avec un minimum de 2 logements sociaux (calcul arrondi au chiffre supérieur).

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné (aménagement d'ensemble) mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles minimales de trois lots, chaque opération ne devant pas faire obstacle à la réalisation de la suivante. En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur.

c) Dans les secteurs 1AUy :

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les entrepôts ;
- Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances ;
- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

Par ailleurs, peuvent être admis :

- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée ;
- La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être COMPATIBLE avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par les articles AU 3 à AU 13 ci-après, et par le schéma d'organisation figurant à titre indicatif sur le plan d'état futur et les orientations d'aménagement du P.A.D.D.

Les opérations d'aménagement ou les constructions ne pourront être autorisées qu'après réalisations des équipements nécessaires, décrits aux articles AU 3 à AU 13, et figurant éventuellement aux documents graphiques. Elles pourront être réalisées par tranches fonctionnelles.

d) Dans les secteurs 1AUt :

- Les habitations légères de loisirs sous réserves des dispositions de l'article R 444.3 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions, les aménagements de sols et les installations techniques directement nécessaires au fonctionnement du golf ;
- Le stationnement des campings – cars ;
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation ;
- Les parcs d'attraction et d'exposition ainsi que les installations et constructions liées à leur fonctionnement et leur exploitation ;
- Les aires et équipements de jeux, de sports et de loisirs ainsi que les installations et constructions liées à leur fonctionnement et leur exploitation ;
- Les centres équestres, ainsi que les constructions, les logements de fonction, les aménagements de sols et les installations techniques directement nécessaires au fonctionnement ;
- Les plans d'eau, sous réserve du respect de la législation en vigueur ;
- Les piscines, couvertes ou non ;
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être COMPATIBLE avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par les articles AU 3 à AU 14 ci-après.

Les opérations pourront être réalisées par tranches fonctionnelles.

e) Dans les secteurs 1AUe :

- les constructions, occupations et utilisations du sol liées aux équipements collectifs tels que les équipements publics (déchèterie, services techniques), les équipements à vocation touristique, de loisirs, scolaire, les espaces verts, et à leur bon fonctionnement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur, sauf indication particulière portée au document graphique. Les voiries devront se conformer aux principes d'aménagement éventuellement définis aux documents graphiques et les accès des constructions respecter les dispositions suivantes : sauf indication particulière portée au document graphique, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasses, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Ainsi, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte sécurisée.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La création d'accès individuels direct pour véhicules sur la RD 767 est interdite ; elle pourra être limitée sur les RD 15 et 30.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de lotir, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Dans le cadre de création de nouveaux accès le long de ces voies en rase campagne, le portail devra être en retrait de 5 m de l'alignement de la voie.

Zones 1AU

Les accès à la zone sont précisés sur le plan de zonage à titre indicatif dans leur localisation et leur nombre. Les orientations d'aménagement du PADD présentent une organisation interne possible des zones. Dans le cas d'une urbanisation d'une zone en plusieurs phases, il sera indispensable de s'y référer afin d'éviter au maximum la création de voies en impasse. Les voiries internes devront être hiérarchisées et conçues dans le souci de limiter le surdimensionnement des espaces publics.

Le plan d'organisation des futurs quartiers, marqué par le tracé des voies internes, devra tenir compte des spécificités du lieu où il s'implante : topographie, vues, perspectives sur un site ou un monument, parcellaire existant, ... Ces accroches contribueront à l'identité du nouveau quartier. De même, pour assurer une bonne continuité avec l'existant, les voiries internes au quartier devront se connecter à la

trame viaire locale. Si, pour des raisons foncières, cela n'est pas possible, des réserves devront être prévues pour permettre la création de liaisons futures.
L'aménagement des zones devra prévoir la création des cheminements piétons prévus au zonage. Ces tracés sont toutefois indicatifs dans leur emplacement.

Zone 1AUy de Coat Yen Bihan :

Par mesure de sécurité, les accès aux parcelles se feront exclusivement à partir du réseau de distribution interne de la zone d'activités. Dans la mesure du possible, les accès aux parcelles depuis les voies de desserte de la zone seront regroupés par deux.

L'accès direct des véhicules est interdit le long des voies doublées par le sigle /// : cas de l'axe Bégard-Cavan (ancien tracé de la route départementale 767).

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

La constructibilité des terrains pourra être subordonnée à des extensions ou des renforcements des différents réseaux rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération.

En cas d'aménagement par tranches, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant.

Les constructions ne pourront être autorisées dans les différentes tranches qu'à l'achèvement des travaux afférents à chaque tranche.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2- Assainissement

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Suivant la topographie et la nature du sol, une étude de zonage à la parcelle pourra être exigée lors du dépôt du permis de construire.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

En particulier, les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous réserve d'une validation technique et financière, il est préconisé (mais non obligatoire) de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au moyen d'un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdu, citerne,...).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Zone 1AUy de Coat Yen Bihan : Les fossés préexistants à l'aménagement des parcelles devront être conservés et entretenus afin de permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

▪ Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Dans un souci de gestion économe du territoire, deux lots ne pourront être réunis en une même unité foncière.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions devront être implantées à :

a) Dans les parties du territoire concernées par les dispositions de l'article L 111-1-4 :

- Les constructions à édifier seront implantées à **100 m** au moins de l'axe de la route départementale n° 767, en dehors des espaces urbanisés et en l'absence de projet urbain en application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme issu de l'article 52 de la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les bâtiments agricoles qui devront être implantés à **40 m** au moins de l'axe de la voie la plus proche de la 2 x 2 voies,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- Les changements de destination des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés,
- Ce recul est réduit à **25 m au moins** par rapport à l'axe actuel de la déviation de la ville de Bégard (RD 767) pour la **zone 1AUy de Coat Yen Bihan** qui fait l'objet d'un projet urbain.

b) En dehors des espaces urbanisés :

- **35 m** (habitations) et **25 m** (autres constructions) pour les RD15 et 30 ;
- **15 m** au moins de l'axe des RD32 et 74 et autres routes départementales ;

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, où l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies.
- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage :
 - ✓ Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, antennes, etc.) ;
 - ✓ S'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

c) En espaces urbanisés :

- A l'alignement ou en retrait minimum de 5 m de l'alignement des autres voies publiques ouvertes à la circulation générale. Ce recul pourra être modulé en cas d'opération d'ensemble.

D'une façon générale, les règlements de lotissements devront préciser les conditions d'implantation des futures constructions, en privilégiant une homogénéité le long d'un même axe et un ensoleillement optimum des futures constructions. Des dispositions particulières pourront être

autorisées dans la mesure où il s'agit d'une opération présentant une unité de conception architecturale, et dans la mesure où elle présentera un plan de masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu environnant.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

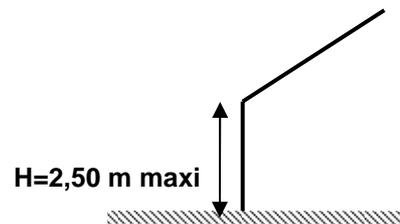
L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

a) Dans les secteurs 1AU, 1AUt et 1AUe :

- En limite séparative ou en retrait minimum de 3 m.

Toutefois ces distances peuvent être supprimées pour permettre :

- L'extension, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement ;
- L'édification en limite séparative de bâtiments annexes, accolés ou non à l'habitation principale, à condition qu'ils présentent une SHON maximale de 50 m², un linéaire bâti maximal de 10 m en limite, et une hauteur maximale à la sablière (ou acrotère) de 2,50 m sur la limite séparative (à compter du niveau du plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire).



b) Dans les secteurs 1AUy :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **5 m**, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative.

Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

c) Dans tous les secteurs :

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité publique ou son concessionnaire ou par un service public dans un but d'intérêt général (W-C, cabines téléphoniques, abri voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

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

Les constructions non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 2,50 m. Pour des raisons de sécurité, cette distance pourra être portée à 4 m.

Si un des bâtiments a une hauteur à la sablière (ou à la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) supérieure à 6 m, la distance minimale entre bâtiments sera de 4 m minimum.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Dans les secteurs 1AU et 1AUt :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres.

La différence d'altitude entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansarde) et le sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 4,50 m pour une construction de logement individuel.

La hauteur des bâtiments annexes, édifiés en limite séparative est limitée à 2,50 m à la sablière et à 3,50 m au faîtage s'ils ne sont pas mitoyens.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

b) Dans les secteurs 1AUe et 1AUy :

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir de sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues) ne peut excéder 15 m.

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

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Dans tous les secteurs :

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

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

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

Clôtures :

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- Un mur en maçonnerie enduite ou mur moellons apparents d'une hauteur maximum de 1 m surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- Un grillage simple sur poteaux n'excédant pas 1,50 m. éventuellement doublé d'une haie vive.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle : la hauteur maximale ne pourra pas excéder 2 mètres. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 1,50 m à partir du niveau du sol.

b) Zone d'activité de Coat Yen Bihan :

Les dispositions complémentaires suivantes s'appliqueront :

▪ Clôtures :

Les clôtures situées le long de la RD 767 (déviation de la ville de Bégard) devront se situer à 3 mètres au moins en retrait de la tête de talus.

Les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,50 m du terrain naturel ou de la chaussée.

Toutefois leur hauteur pourra excéder 1,50 m lorsque celles-ci forment un prolongement de la construction et à condition d'être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins en s'harmonisant avec celui de la construction principale.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite sur l'ensemble de la zone.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle : la hauteur maximale ne pourra pas excéder 2 mètres. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 1,50 m à partir du niveau du sol.

▪ Signalétique et mobilier urbain :

Les éléments choisis devront s'harmoniser avec l'aménagement général de la zone. Une continuité devra être assurée avec le mobilier et la signalétique mis en place sur l'emprise publique à l'intérieur de la zone (voies de desserte et abords).

Le mobilier et la signalétique mis en place sur les parcelles devront s'harmoniser avec la partie architecturale des bâtiments et de leurs abords, notamment en ce qui concerne le choix des couleurs et des matériaux.

▪ Zone de dépôts ou de stockage :

Les zones de dépôts et de stockage devront être aménagées afin de ne pas être visibles depuis les axes routiers et diverses voies de circulation : structures bâties, plantation de haies vives de hauteur suffisante.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Zones 1AUy et 1AUt :

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journaliers.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

1. **Bureaux et commerces** : Une place par fraction de 25m² de surface de plancher pour les bureaux et de surface de vente pour les commerces (petits commerces, bureaux, professions libérales, etc.)
2. **Activités, ateliers** : Une place par fraction de 200m² de surface de plancher, une étude particulière sera effectuée pour les besoins du personnel et présentée lors du dépôt du permis de construire aux services instructeurs.
3. **Etablissements divers** : Hôtels : une place par chambre et pour 10m² de salle de restaurant

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

En cas de changement d'affectation ou de destination des immeubles ou établissements, il sera demandé un nombre de places supplémentaires correspondant à la différence des besoins entre l'ancienne et la nouvelle destination ou affectation si la nouvelle est plus contraignante.

- Restaurant et débits de boissons : une place pour 3 clients, soit une place pour 3m² de surface affectée au public
- Salles de réunions : une place pour deux personnes
- Pour les établissements hôteliers : une place pour 25m² de surface plancher hors œuvre à cet usage.
- Pour les bars, discothèques, salle de spectacle, de réunion et établissement de cette nature, une place de 10 m² de SHON affectée à ces usages.

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Zone d'activité de Coat Yen Bihan :

L'aménagement des aires de stationnement devra faire l'objet d'un traitement paysager comprenant au moins la plantation de haies basses (hauteur moyenne 1,20 m) complétés par des arbres de haute tige.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les boisements, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement devra faire l'objet d'une autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers, délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité.

Les talus, talus plantés et haies bocagères, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers, délivrée par la Mairie.

- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, les talus, talus plantés et haies bocagères pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).

- Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, les talus, talus plantés et haies bocagères en milieu agricole et leur fossé pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence, écoulement des eaux...) à proximité, par exemple, en bordure de voie ou de parcelle en cas de regroupement.

- Enfin, la création d'une brèche dans un talus, talus plantés et haies bocagères pourra être autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser ces bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », figurant dans le dossier.

D'une manière générale, les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

De même, les talus existants autour des zones humides doivent être, si possible, maintenus. En l'absence, des talus plantés d'essences locales devront être créés autour de la zone humide.

Les surfaces libres non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement à concurrence de 20 % de la surface parcellaire au moins.

La plantation de résineux en haie est interdite.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Dans les zones 1AU :

Les principes de création de talus plantés, de noues paysagées et d'espaces verts sont à respecter, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PADD afin d'assurer l'intégration paysagère des futurs quartiers et la qualité du cadre de vie.

Dans les nouveaux quartiers, les voiries internes devront être hiérarchisées et conçues dans le souci de limiter le surdimensionnement des espaces publics.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement. 50% au moins de la surface parcellaire devra rester non imperméabilisée pour les lots de 400m² et plus.

Dans la zone d'activité de Coat Yen Bihan, la totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant au minimum un espace végétalisé (engazonné, planté d'arbustes ou d'arbres de haute tige) le long de toutes les voies ou places publiques, interrompu seulement par les accès pour les véhicules et les piétons.

En tout état de cause 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée, ces zones seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m² de gazon.

Les principaux talus plantés, fossés, haies et massifs arbustifs préexistants dans la zone doivent être maintenus, dès lors qu'ils sont situés en dehors des zones d'implantation des bâtiments, des aires de manœuvre et de stationnement. Ils seront obligatoirement préservés dans les espaces végétalisés à réserver le long des voies et à proximité des zones d'habitation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Zone 1AUy :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.50.

Zone 1AUt 2 (Crec'h Naon) :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.20.

Les autres zones AU :

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DOMINANT DES ZONES A

Il s'agit de zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- des secteurs Ap où s'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16/08/1990, modifié le 28/02/2011, relatifs à la protection du captage d'eau de Pont Morvan. Ces arrêtés sont joints au P.L.U. et doivent être consultés pour tout projet situé dans ces secteurs.

- des secteurs Aa où toute construction où les constructions nouvelles sont interdites, dans une optique d'urbanisation à long terme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non directement liées à l'activité agricole et susceptibles d'en gêner le fonctionnement et/ou le développement, notamment :

- La construction d'habitations autres que celles nécessaires au logement des exploitants agricoles ou autres que celles admises au titre de l'article A 2 ;

- Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et de services, autres que celles autorisées au titre de l'article A 2 ;

- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation à l'exception des aires naturelles de camping ;

- Les affouillements et exhaussements du sol définis, autres que ceux autorisés au titre de l'article A 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément au Code de la Construction.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions nécessaires et directement liées aux besoins des exploitants agricoles. Il s'agit :

- Du logement de l'exploitant, ses aménagements, ses extensions et ses annexes,
- Des constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticolas et florales,
- Certaines installations de loisirs et de vacances, tels que camping à la ferme, aires naturelles de camping, centre équestre, sous réserve des équipements nécessaires et d'une parfaite intégration au site et dans la mesure où elles constituent un revenu agricole annexe,
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiment (gîtes ruraux, accueil à la ferme, etc.), ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher de la partie créée n'excède pas 50 m², et dans la mesure où ces activités constituent un revenu agricole annexe,
- Les constructions ou installations strictement liées et nécessaires aux équipements d'intérêt général, à la sécurité et à la commodité du public,
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, équipements ou ouvrages précités.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article A 2 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Ainsi, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte sécurisée.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La création d'accès individuels direct pour véhicules sur la RD 767 est interdite ; elle pourra être limitée sur les RD 15 et 30.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de lotir, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Dans le cadre de création de nouveaux accès le long de ces voies en rase campagne, le portail devra être en retrait de 5 m de l'alignement de la voie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2 - Assainissement :

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

En particulier, les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous réserve d'une validation technique et financière, il est préconisé (mais non obligatoire) de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au moyen d'un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdu, citerne,...).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

▪ Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

A titre indicatif, pour un logement de 4 pièces principales et pour un terrain de perméabilité moyenne, il est nécessaire de prévoir une surface de 300 m² pour l'assainissement par épandage souterrain.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

a) Dans les parties du territoire concernées par les dispositions de l'article L 111-1-4

Les constructions à édifier seront implantées à :

- **100 m** au moins de l'axe de la route départementale n° 76 7, en dehors des espaces urbanisés et en l'absence de projet urbain (article L 111.1.4 du code de l'urbanisme).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments agricoles qui devront être implantés à 40 m au moins de l'axe de la voie la plus proche de la 2 x 2 voies ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- Les changements de destination des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés.

b) Dans les autres cas

- **35 m** (habitations) et **25 m** (autres constructions) pour les RD15 et 30 ;
- **15 m** au moins de l'axe des RD32 et 74 et autres routes départementales ;
- **10 m** au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, dans les cas énumérés au (b), des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins ;
- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage :
 - ✓ Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, antennes, etc.) ;
 - ✓ Ou s'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Des dispositions différentes pourront être admises :

- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage :
 - ✓ Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, antennes, etc.) ;
 - ✓ Ou s'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

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

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En tout état de cause, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitations,
- 12 m pour les constructions à usage d'activités,

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions, soit existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, soit dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

d'utilisation du sol.

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

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

Clôtures :

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

Pour les clôtures sur voie et à l'intérieur des marges de recul dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, est interdite.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle : la hauteur maximale ne pourra pas excéder 2 mètres. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 0,50 m à partir du niveau du sol.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les boisements, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement devra faire l'objet d'une autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers, délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité.

Les talus, talus plantés et haies bocagères, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers, délivrée par la Mairie.

- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, les talus, talus plantés et haies bocagères pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).

- Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, les talus, talus plantés et haies bocagères en milieu agricole et leur fossé pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence, écoulement des eaux...) à proximité, par exemple, en bordure de voie ou de parcelle en cas de regroupement.

- Enfin, la création d'une brèche dans un talus, talus plantés et haies bocagères pourra être autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser ces bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », figurant dans le dossier.

D'une manière générale, les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels

constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

De même, les talus existants autour des zones humides doivent être, si possible, maintenus. En l'absence, des talus plantés d'essences locales devront être créés autour de la zone humide.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement, sachant que 50% de la surface libre devra rester non imperméabilisée.

La plantation de résineux en haie est interdite.

Les dépôts, installations et constructions seront masqués par un écran végétal constitué d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DOMINANT DES ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend :

- Un secteur Nt réservé à l'implantation d'équipements de loisirs ou d'installations à caractère touristique.
- Un secteur Ng réservé à l'aménagement et à l'implantation d'équipements de golf.
- Un secteur Nc correspondant à la carrière de Kerdaniou.
- Des secteurs Nh correspondant à des secteurs d'habitat isolés en zone agricole au sein duquel les nouvelles constructions sont interdites pour ne pas aggraver le mitage de l'espace et préserver le secteur agricole environnant.
- Des secteurs Np et Nhp où s'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16/08/1990, modifié le 28/02/2011, relatifs à la protection du captage d'eau de Pont Morvan. Ces arrêtés sont joints au P.L.U. et doivent être consultés pour tout projet situé dans ces secteurs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2, et notamment :

- Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N 2 ;
- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N 2 ;
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée ;
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;
- Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques y compris dans le secteur Nt.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément au Code de la Construction.

Ne sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site que les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après :

a) Dans la zone N et les secteurs Np :

- Les ouvrages d'intérêt général nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets ou des eaux, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les abris exclusivement réservés au logement des animaux ;

- L'extension des serres existantes et nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales ;
- L'aménagement sans extension des établissements industriels ou artisanaux existants ainsi que des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement ;
- L'aménagement des habitations existantes et l'extension de leur volume initial à condition que cette extension ne constitue pas un logement supplémentaire ;
- La rénovation, l'extension limitée et le changement d'affectation de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation ;
- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol maximum de 50 m²,
- Les plans d'eau, sous réserve du respect de la législation en vigueur ;
- Les piscines, couvertes ou non, à proximité de l'habitation ;
- Les chemins piétonniers ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, équipements ou ouvrages précités.

b) Dans les secteurs Nh et Nhp :

- Les rénovations des habitations existantes,
- Les extensions des habitations à condition qu'elles n'aboutissent pas à la création d'un logement supplémentaire,
- Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol maximum de 50 m²,
- L'aménagement, le changement d'affectation et de destination des bâtiments traditionnels existants dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, ainsi que leur extension à condition que cette dernière n'aboutisse pas à la création d'un logement supplémentaire, et sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.
- Les extensions des établissements artisanaux existants,
- La création de bâtiments à caractère artisanal d'une surface de plancher, ou d'une emprise au sol, maximum de 200 m² et implantés à proximité immédiate de l'habitation de l'artisan, à condition qu'il s'agisse d'activités de service et de petit artisanat non bruyantes, compatibles avec la vocation principale de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au tissu urbain environnant.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, équipements ou ouvrages précités.

c) Dans le secteur Nt, les équipements de sports, tourisme et loisirs ci-après désignés :

- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les constructions directement nécessaires à leur fonctionnement, à l'exception de toute forme d'habitations légères de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports et les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires ;
- Les centres équestres ;
- Les plans d'eau, sous réserve du respect de la législation en vigueur ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, équipements ou ouvrages précités.

d) Dans le secteur Ng, les équipements de sports, tourisme et loisirs ci-après désignés :

- L'aménagement et l'extension limités des bâtiments existants. En cas de changement de destination des constructions existantes la commission des structures agricoles sera consultée ;
- Les aires de jeux et de sports et les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires ;
- Les plans d'eau, sous réserve du respect de la législation en vigueur ;
- Les piscines, couvertes ou non, à proximité immédiate des habitations ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, équipements ou ouvrages précités.

e) Dans le secteur Nc, les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des carrières.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article N 2 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Ainsi, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte sécurisée.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La création d'accès individuels direct pour véhicules sur la RD 767 est interdite ; elle pourra être limitée sur les RD 15 et 30.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de lotir, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE N 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2 - Assainissement :

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné par ce rejet.

En particulier, les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,

Sous réserve d'une validation technique et financière, il est préconisé (mais non obligatoire) de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au moyen d'un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdu, citerne,...).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

- **Réseaux divers**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

a) Dans les parties du territoire concernées par les dispositions de l'article L 111-1-4 :

Les constructions à édifier seront implantées à :

- **100 m** au moins de l'axe de la route départementale n° 76 7, en dehors des espaces urbanisés et en l'absence de projet urbain (article L 111.1.4 du code de l'urbanisme).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments agricoles qui devront être implantés à 40 m au moins de l'axe de la voie la plus proche de la 2 x 2 voies ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Les changements de destination des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés

b) Dans les autres cas :

- **35 m** (habitations) et **25 m** (autres constructions) pour les RD15 et 30 ;
- **15 m** au moins de l'axe des RD32 et 74 et autres routes départementales ;
- **10 m** au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, dans les cas énumérés au (b), des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins ;
- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage :
 - ✓ Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, antennes, etc.) ;
 - ✓ Ou s'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Des dispositions différentes pourront être admises :

- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage :
 - ✓ Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, antennes, etc.) ;
 - ✓ Ou s'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

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

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En tout état de cause, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 9 m.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions, soit existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, soit dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
- Du type d'ouvertures et de leurs positionnements ;
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- Du type de clôtures.

Clôtures :

Pour les clôtures sur voie et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, est interdite.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Haies végétales d'essences locales,
- Grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- Murets traditionnels de pierres sèches.

Tout autre mode de clôture et en particulier les plaques et poteaux en béton préfabriqués sont interdits.

Toutefois pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisés doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En secteur Nt et Ng, la capacité de stationnement doit être appréciée en fonction de l'importance de l'équipement et des caractéristiques de celui-ci.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les boisements, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Toute demande de défrichement devra faire l'objet d'une autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers, délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité.

Les talus, talus plantés et haies bocagères, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers, délivrée par la Mairie.

- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, les talus, talus plantés et haies bocagères pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).

- Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, les talus, talus plantés et haies bocagères en milieu agricole et leur fossé pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence, écoulement des eaux...) à proximité, par exemple, en bordure de voie ou de parcelle en cas de regroupement.

- Enfin, la création d'une brèche dans un talus, talus plantés et haies bocagères pourra être autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser ces bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », figurant dans le dossier.

D'une manière générale, les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

De même, les talus existants autour des zones humides doivent être, si possible, maintenus. En l'absence, des talus plantés d'essences locales devront être créés autour de la zone humide.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement, sachant que 50% de la surface libre devra rester non imperméabilisée.

La plantation de résineux en haie est interdite.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- Les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER

Tous les bois et bosquets, qu'ils soient classés ou non par le P.L.U., sont soumis à la législation forestière en vigueur pour ce qui concerne les défrichements et les coupes et abattages d'arbres.

Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan Local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-24 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

- Les constructions et établissements de toute nature,
- les campings et caravanings,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les affouillements ou exhaussements des sols,
- l'ouverture de toute carrière.

Par ailleurs, ces terrains sont soumis au niveau du Plan Local d'Urbanisme, à un régime spécial défini par les textes susvisés du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont rappelées ci-après.

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

Article L. 130-1

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier⁽¹⁾.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-I.) « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-II.). Sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres Ier et II du Code Forestier⁽²⁾,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963⁽³⁾,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière,

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2.1 à L. 421-2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables, dans les autres communes, au nom de l'Etat.

⁽¹⁾ Cf. articles L. 311-1 – R. 311-1 - R. 311-2 – R. 311-3 – R. 311-4 – R. 311-6 – et R. 311-8 du Code Forestier.

⁽²⁾ Cf. livre 1^{er} du Code Forestier (partie législative).

⁽³⁾ Cf. articles L. 222-1 à L. 222-4 et R. 222-7 du Code Forestier.

Article L. 130-2

Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-III.) « L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics » ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un

terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'urbanisme approuvé rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre de l'intérieur et du Ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L. 130-3

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-IV.)

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L. 130-4

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1, celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisation approuvé en application du décret n°58-1463 du 31 décembre 1984 (Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-V.) « Par le plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n°62-460 du 13 avril 1962, ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L. 130-5

(Lois n°75-602 du 10 juillet 1975, art. 6.)

Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n°75-602 du 10 juillet 1976.

Article L. 130-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre.

CHAPITRE 2 : RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

Article R. 130-1

(Décret n°84-229 du 29 mars 1984, art. 1^{er})

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du Code Forestier.
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier.
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1. (5^{ème} alinéa).

Article R. 130-2

(Décret n°84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

La demande d'autorisation, établie conformément au modèle national fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme est, ainsi que le dossier qui l'accompagne, présentée en quatre exemplaires par le propriétaire du terrain ou par une personne morale ayant qualité pour bénéficier soit de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique, soit des servitudes prévues à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Cette demande peut concerner un abattage, une coupe ou plusieurs coupes échelonnées, le cas échéant, sur plusieurs années. Elle doit préciser la situation, la nature et la qualité de chaque coupe ou abattage ainsi que l'année de son exécution et les éventuels travaux de plantations que le propriétaire s'engage à exécuter.

Tous les exemplaires de la demande et du dossier sont adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal au Maire de la commune où sont envisagés les coupes ou abattages, ou déposés contre décharge à la mairie.

Les exemplaires de la demande et du dossier font l'objet des transmissions prévues à l'article L. 421-2.3.

Au cas où la demande est présentée par les personnes morales mentionnées au 1^{er} alinéa, l'autorité compétente pour statuer adresse au propriétaire une copie de cette demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le Maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse et superficie du terrain et quotité de chaque coupe et abattage.

Article R. 130-3

(Décret n°84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

La demande d'autorisation préalable de déboisement pour l'application de l'article L. 421-6 ainsi que la demande d'autorisation de défrichement adressée au commissaire de la République en application du 4° alinéa de l'article L. 130-1 valent demande d'autorisation préalable de coupe et d'abattage d'arbres au sein du 5° alinéa de l'article L. 130-1 :

→ Lorsque le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent pour statuer sur la demande d'autorisation préalable au sens du 5° alinéa l'article L. 130-1, le commissaire de la République lui adresse dans la semaine qui suit la saisine, copie de la demande d'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus en vue de son instruction.

→ Lorsque le commissaire de la République est compétent pour statuer sur la demande d'autorisation préalable au sens au 5° alinéa de l'article L. 130-1, l'instruction est engagée simultanément au titre des deux législations.

Article R. 130-4

(Décret n°84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

La demande d'autorisation préalable de coupe et d'abattage d'arbres est instruite par l'autorité compétente pour statuer ou le cas échéant, par le service auquel elle a confié l'instruction des demandes.

Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le Maire fait connaître son avis au président de cet établissement. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois de la réception de la demande. Il doit être dûment motivé, s'il est défavorable ou si favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

Lorsque le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, la décision est prise après avis du commissaire de la République. Son avis est réputé donné à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Dans les cas prévus à l'article L. 421-2.2 b) l'absence d'avis conforme du commissaire de la République dans le délai de deux mois à compter de sa saisine vaut avis défavorable.

Lorsque la décision est prise par le commissaire de la République, dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 421-2.1, le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, si la commune a délégué sa compétence à cet établissement, lui fait connaître son avis. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois suivant la réception de la demande. Il doit être dûment motivé, s'il est défavorable ou si favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulière.

DECISIONS

I – Dispositions générales

Article R. 130-5

(Décret n°84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

Sous réserve des dispositions de l'article R. 130-1, toute coupe ou abattage d'arbres compris dans un espace boisé classé est subordonné à une autorisation expresse. Si celle-ci n'est pas prononcée dans les quatre mois de la saisine, l'accord est réputé refusé.

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant notamment la technique de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée accompagnée, lorsque la décision est négative ou assortie de prescriptions, d'une demande d'avis de réception postal.

L'autorisation est valable deux ans. Elle peut toutefois, si la coupe ou l'abattage n'ont pu être pratiqués au cours des années pour lesquelles l'autorisation a été donnée, être prolongée d'une année.

Les coupes rases doivent être suivies dans les cinq ans de travaux de reboisement, à défaut de régénération naturelle.

L'autorisation est publiée par voie d'affichage à la Mairie pendant deux mois. Dans les zones urbaines, elle est en outre préalablement portée à la connaissance du public, par apposition de la décision de l'autorité compétente sur un panneau implanté à la limite du terrain boisé concerné et visible d'une voie ouverte au public.

Article R. 130-6

(Décret n°84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

En cas d'octroi de l'autorisation, la personne morale mentionnée au 1^{er} alinéa de l'article R. 130-2 ne peut effectuer la coupe ou l'abattage qu'avec le consentement du propriétaire ou à défaut, après qu'elle ait acquis la propriété des terrains concernés ou après la création des servitudes prévues par l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Article R. 130-7

(Décret n°84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

Le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-1, la demande d'autorisation de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code Forestier sous réserve des dispositions suivantes :

A) La demande doit être accompagnée d'une étude d'impact établie conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 et des textes pris pour son application, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée.

B) La demande est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche, en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et au délégué régional à l'architecture et à l'environnement, en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement. Ces avis sont réputés exprimés à l'expiration d'un délai de deux mois. Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et d'abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

Article R. 130-8

(Décret n°84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

L'autorisation préalable au sens du cinquième alinéa de l'article L. 130-1 tient lieu, si elle est délivrée après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, de l'autorisation spéciale à laquelle sont soumis les déboisements dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain en application des articles 70 et 71 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

II – Dispositions particulières applicables dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé.

Article R. 130-9

(Décret n°84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

La décision est prise soit :

- A) Par le Maire, au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement lorsque cette compétence lui a été déléguée.
- B) Dans les conditions prévues au III du présent paragraphe dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2.1.

Article R. 130-10

(Décret n°84-229 du 29 mars 1984, art. 2.)

L'arrêté par lequel le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale statue sur la demande d'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est complété, avant notification au demandeur, par une mention certifiant que la décision est transmise dans les conditions prévues à l'article L. 421-2.4 et que, conformément à l'article L. 130-1 (sixième alinéa), elle ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission.

Outre la transmission mentionnée à l'alinéa ci-dessus, copie de la décision est transmise, lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au Maire de la Commune.

TITRE VII

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

(extraits du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation d'opérations de voirie (création de voies nouvelles ou aménagement de voies existantes) et autres opérations communales sont figurés et numérotés aux documents graphiques et énoncés sur une liste annexée au dossier. Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles L.123-2, L.123-17, L.230-1 et suivants.

Article L. 123-1

(L. n°2000-1208, 13 déc. 2000).

- Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du Code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n°2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

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.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

Art. L.123-2

(L. n°2000-1208, 13 déc. 2000).

-Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
- d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Art. R.123-10

(D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8^e de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivants les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Art. R.123-11

(D. n°2001-260, 27 mars 2001).

- Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages, et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
 - g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
 - h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
 - i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.
- Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Art. R.123-12

(D. n°2001-260, 27 mars 2001).

- Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- b) Les secteurs délimités en application du *a* de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du *b* de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements en précisant la nature de ces programmes ;

2° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

3° Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

ANNEXES

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

PLACES DE STATIONNEMENT RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

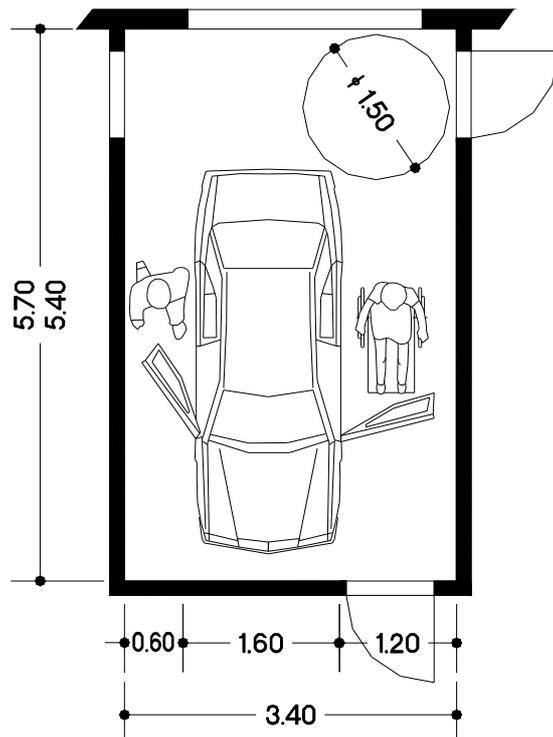
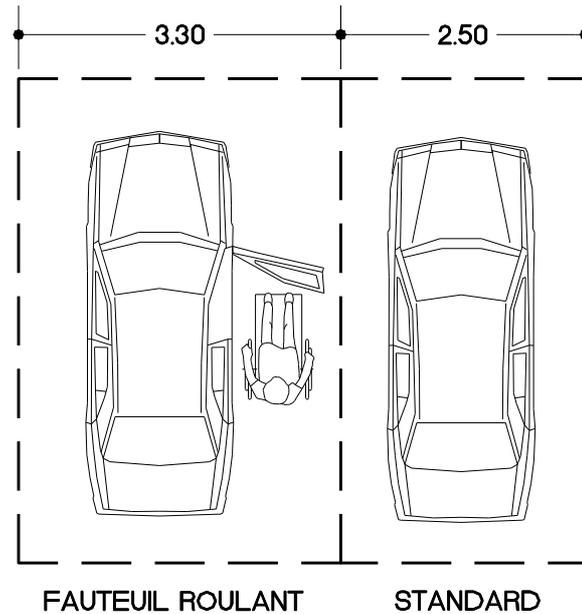
INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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

BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire à l'exigence suivante : la bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



**LISTE DES VEGETAUX PRECONISES "SUBVENTIONNABLES" POUR LES PLANTATIONS
DE HAIES BOCAGERES EN COTES D'ARMOR**

Essences principales : (3 essences maximum)

*Ce groupe comprend les essences qui composent l'essentiel du couvert arborescent et arbustif du linéaire bocager costarmoricain. **Pour cette raison, leur utilisation doit concerner au minimum 70 % des plants utilisés dans les projets de plantation.***

- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)

Essences secondaires : (5 plants minimum, 3 essences maximum)

*Ce groupe comprend des essences indigènes ou naturalisées qui composent ponctuellement le couvert arborescent du linéaire bocager costarmoricain. Leur utilisation doit donc être limitée et nécessairement associée à une ou plusieurs essences principales. **Dans des conditions stationnelles très particulières (sols hydromorphes, milieux fortement anthropisés, bord de rivière...), ces essences pourront être utilisées à titre principal.***

- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*) 60/80
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Charme commun (*Carpinus bétulus*) (utilisation sur l'est du dpt)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Ajonc d'Europe
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) (soumis à autorisation FEREDDEC)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) (utilisation dans l'est du dpt)
- Églantier (*Rosa canina*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*) (non résistant à la graphiose)
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
- Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Pin sylvestre (utilisation dans le Mené) (sauf si présence locale constatée)
- Pin laricio de Corse (utilisation sur le littoral d'Erquy) (sauf si présence locale constatée)
- Pin maritime (utilisation en bordure du dpt 56) (sauf si présence locale constatée)