

Commune de PLUMELEC

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Règlement



PRIGENT & ASSOCIES

atelier d'urbanisme - bureau d'études en aménagement

25 bis, boulevard de la Liberté - 35000 RENNES - tél : 02 99 79 28 19 - fax : 02 99 78 37 17

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES.....p 3	TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....p 35
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....p 8	Chapitre I	Règlement applicable au secteur Np, Nr et Nh.....p 36
Chapitre I	Règlement applicable aux secteurs Ua, Uba, Ubb et Uh.....p 9	Chapitre II	Règlement applicable au secteur NI.....p 41
Chapitre II	Règlement applicable au secteur UIp 14		
Chapitre III	Règlement applicable au secteur Ui.....p 18	ANNEXES	
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....p 22	Annexe 1	Règles relatives au calcul des places de stationnement.....p 45
Chapitre I	Règlement applicable aux secteurs 1AUa, 1AUba, 1AUbb et 1AUh.....p 23		
Chapitre II	Règlement applicable aux secteurs 2AUp 28		
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....p 29		
Chapitre I	Règlement applicable aux secteurs Aa et Ab.....p 30		

TITRE I
DISPOSITIONS
GENERALES

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PLUMELEC

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111 15 et R 111-21.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications notamment:

l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 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 les demandes de modification de la consistance des opérations»

- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal : «Toute découverte archéologique fortuite (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, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02 99 84 59 00)»
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillances (art.332-2 du Code Pénal) : «Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 332»
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- la police des installations classées, issue de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, est codifié aux articles L.511-1 du Code de l'environnement. Elle est complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses fois modifié.

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

Il s'agit des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a. Les zones urbaines dites «zones U»

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites «zones AU»

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c. Les zones agricoles dites «zones A»

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d. Les zones naturelles et forestières dites «zones N»

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre des points de référence de l'édifice (faîtage, égout du toit, acrotère) et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

L'égout est la ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

L'acrotère est un élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

■ Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins

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

Annexe :

Construction accessoire à la construction principale (abri de jardin, garage, remise....) sans communication interne avec celle-ci.

Abri de jardin : construction accessoire à la construction principale sans communication interne avec celle-ci et d'une superficie inférieure à 20 m².

ARTICLE 6 - DENSITE

Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés, si l'occupation est supérieure à 3 mois, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;
- les garages collectifs de caravanes,

- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00).
Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : «le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation

ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les nouvelles constructions devront observer un retrait de 15 m par rapport aux espaces boisés classés.

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

Dans tout massif boisé de plus de 2,5 ha, même lorsqu'il n'existe pas de classement au titre du L.130-1 du Code de l'Urbanisme, tout projet entraînant le changement de destination d'un espace boisé nécessite une autorisation de défrichement préalable, que la nouvelle utilisation des sols soit agricole, artisanale, résidentielle permanente ou de loisirs.

TITRE II
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ua, Uba, Ubb et Uh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U essentiellement réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comprend :

- Le secteur Ua concerne le centre bourg. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
- Le secteur Uba correspond aux extensions plus récentes, où se côtoient en densité moyenne et en ordre discontinu habitat et équipements publics.
- Le secteur Ubb correspond aux extensions plus récentes, où se côtoient en faible densité et en ordre discontinu habitat et équipements publics.
- Le secteur Uh correspond aux bourgs de Callac et de Saint-Aubin. Il s'agit d'un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,

Les annexes détachées de la construction principale, de plus de 50 m² d'emprise au sol et de plus de 3.5 m de hauteur au total,

L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sur son terrain.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'un réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme aux règlement en vigueur.

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

Les constructions principales doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
Ua	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie en limite de voie soit assurée par un muret ou des annexes. <u>Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions ou installations d'intérêt public.</u>
Uba	A une distance maximale de 10 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ; et, si le cas le permet, à l'alignement d'une des deux constructions voisines.
Ubb	A au moins 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Uh	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie en limite de voie soit assurée par un muret ou des annexes.
----	--

Toutefois, s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer. L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Ua	Sur chacune des limites latérales séparatives. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives avec un retrait maximum de 3m vis à vis de la limite opposée. <u>Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions ou installations d'intérêt public.</u>
Uba	Sur une des limites séparatives et/ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.
Ubb	Sur une des limites séparatives et/ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.

Uh	Sur chacune des limites latérales séparatives. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives avec un retrait maximum de 3m vis à vis de la limite opposée
----	---

Les constructions devront observer un recul d'au moins 15 m par rapport à la lisière des espaces boisés classés.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Ua	13 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées) et 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. En cas de mitoyenneté, l'égout du toit devra être aligné à l'égout du toit de l'une des constructions voisines, avec une marge de tolérance de plus ou moins 50 cm.

Uba	9,50 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées) et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
Ubb	9,50 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées) et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
Uh	9,50 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées) et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie du centre bourg dans lequel il se trouve (bourg de Plumelec, bourg de Callac ou bourg de Saint-Aubin).

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du centre bourg dans lequel il se trouve (bourg de Plumelec, bourg de Callac ou bourg de Saint-Aubin).

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés,

- **En secteurs Ua et Uh** le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant un aspect similaire.
- **En secteurs Uba et Ubb** le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou le zinc, ou tout matériau présentant un aspect similaire.

- **En secteurs Ua, Uh, Uba et Ubb**, les annexes doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction existante.

Clôtures :

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques.

Les clôtures végétales ou non, pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité. En front de rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE U 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE U 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont

interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre :

- au moins 10 % d'espaces communs récréatifs (hors voirie et stationnement) **Uba et Ubb**
- au moins 15% d'espaces communs récréatifs (hors voirie et stationnement) **en secteur Uh**

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UL

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend :

- Le secteur UL correspond au secteur destiné à accueillir les différents équipements (de loisirs, socio-éducatifs, et de service) ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction sauf celles visées à l'article UL 2

Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,

Les dépendances détachées de la construction principale, de plus de 50 m² d'emprise au sol et de plus de 3.5 m de hauteur au total,

L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

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

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

Les constructions à usage d'habitat directement liées aux équipements médico-éducatifs.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de bureaux.

ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sur son terrain.

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'un réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme aux règlement en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de 5 m

Les constructions devront observer un recul d'au moins 15 m par rapport à la lisière des espaces boisés classés.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension

mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées)

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du centre bourg.

Les annexes doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction existante.

Clôtures :

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques.

Les clôtures végétales ou non, pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité. En front de rue, la hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ui

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend :

- Le secteur Ui qui correspond aux zones d'activités économiques.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE Ui 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction sauf celles visées à l'article Ui 2

Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,

- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,

Les dépendances détachées de la construction principale, de plus de 50 m² d'emprise au sol et de plus de 3.5 m de hauteur au total,

L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

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

Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux.

Les locaux de gardiennage à condition qu'il soient intégrés au bâtiment principal d'activité.

ARTICLE U1 3 -VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions à usage d'activité.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques

ARTICLE U1 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sur son terrain.

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE Ui 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'un réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme aux règlement en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE Ui 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de 5 m.

Les constructions devront observer un recul d'au moins 15 m par rapport à la lisière des espaces boisés classés.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension

mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

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

Non réglementé

ARTICLE Ui 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées)

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

centre bourg.

Clôtures :

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques.

Les clôtures végétales ou non, pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité. En front de rue, la hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Des plantations d'arbres de haute tige sont imposées lors de l'implantation d'un bâtiment à usage d'activité avec un minimum de 1 arbre par 150 m² de terrain non construit.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

TITRE III
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUa, 1AUba, 1AUbb et 1AUh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est une zone équipée ou dont les équipements sont en cours de réalisation, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle-ci.

La zone 1 AU comprend :

- le secteur 1AUa situé en centre bourg, il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.
- le secteur 1AUba situé en périphérie du bourg, il correspond aux zones d'extension du bourg de densité moyenne à vocation d'habitat et équipements publics.
- Le secteur 1AUbb situé en périphérie du bourg, il correspond aux zones d'extension du bourg de faible densité à vocation d'habitat et équipements publics.
- Le secteur 1AUh correspond aux extensions des bourgs de Callac et de Saint-Aubin.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-

1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,

Les annexes détachées de la construction principale, de plus de 50 m² d'emprise au sol et de plus de 3.5 m de hauteur au total,

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sur son terrain.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'un réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme aux règlement en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
1AUa	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie en limite de voie soit assurée par un muret ou d'annexes.
1AUba	A une distance maximale de 7 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques
1AUbb	A au moins 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques
1AUh	A une distance maximale de 5 m de l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Toutefois, s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
1AUa	Sur chacune des limites latérales séparatives. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives avec un retrait maximum de 3m vis à vis de la limite opposée
1AUba	Sur une des limites séparatives et/ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.
1AUbb	Sur une des limites séparatives et/ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.
1AUh	Sur une des limites séparatives et/ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.

Les constructions devront observer un recul d'au moins 15 m par rapport à la lisière des espaces boisés classés.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
1AUa	13 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées) et 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
1AUba	9,50 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées) et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
1AUbb	9,50 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées) et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
1AUh	9,50 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie du centre bourg.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature ~~des matériaux apparents et les détails architecturaux.~~

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du centre bourg.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés,

- **En secteurs 1AUa et 1AUh** le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant un aspect similaire.
- **En secteurs 1AUba et 1AUbb** le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou le zinc, ou tout matériau présentant un aspect similaire.
- **En secteurs 1AUa, 1AUh, 1AUba et 1AUbb.** les annexes doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction existante.

Clôtures :

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques.

Les clôtures végétales ou non, pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité. En front de rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations,

doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre :

- au moins 10 % d'espaces communs récréatifs (hors voirie et stationnement) **en secteurs 1AUa, 1AUba et 1AUbb**
- au moins 15% d'espaces communs récréatifs (hors voirie et stationnement) **en secteur 1AUh**

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

Les zones 2AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision simplifiée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,

Les annexes détachées de la construction principale, de plus de 50 m² d'emprise au sol et de plus de 3.5 m de hauteur au total,

L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau**

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

AssainissementEaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils

garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sur son terrain.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'un réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme aux règlement en vigueur.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
2AU	A une distance maximale de 10 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Toutefois, s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
2AU	Sur une des limites séparatives et/ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.

Les constructions devront observer un recul d'au moins 15 m par rapport à la lisière des espaces boisés classés.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
2AU	9,50 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées) et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie

du centre bourg.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du centre bourg.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant un aspect similaire.

Clôtures :

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques.

Les clôtures végétales ou non, pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité. En front de rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre au moins 10 % d'espaces communs récréatifs (hors voirie et stationnement)

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

**TITRE IV
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Aa ET Ab

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend :

- le secteur Aa situé sur les parties agricoles de la commune éloignées des pôles urbains (du bourg, de Callac et de Saint-Aubin).
- le secteur Ab situé sur les parties agricoles de la commune rapprochées des pôles urbains (du bourg, de Callac et de Saint-Aubin).

Rappels

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1

et R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des haies du secteur délimité au titre de l'article L.123-1-7° est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

Toute nouvelle construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

Toute rénovation, reconstruction ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

Tout changement de destination de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone ; à l'exception des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

En secteur Ab : Toute nouvelle installation classée pour la protection de l'environnement

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

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes :

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ou de logement suffisamment proche pour permettre la surveillance permanente
- et que l'implantation de la construction se fasse à une distance n'excédant pas 50 m de :
 - l'un des bâtiments de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

ou

- d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat, la construction ne devant pas constituer un mitage de l'espace agricole.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une

distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit sur terrain nu, d'une emprise maximum de 20 m² et sous réserve d'une hauteur maximale limitée à 3 mètres et d'un bardage bois.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Le changement de destination des bâtiments présentant un caractère patrimonial et architectural repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-3-1 du Code de

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

l'Urbanisme.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Accès

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Electricité - téléphone

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau assainissement, le pétitionnaire doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sur son terrain.

MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'un réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme aux règlement en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Toutefois, s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

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

Sur une ou deux des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.

Les constructions devront observer un recul d'au moins 15 m par rapport à la lisière des espaces boisés classés.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Logements de fonction :

8 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées), 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle des hameaux.

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés,

- Le matériau de toiture des constructions à usage d'habitation, sera l'ardoise ou tout matériau présentant un aspect similaire.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction existante.

Clôtures :

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques.

Les clôtures végétales ou non, pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité. La hauteur maximale des clôtures non végétales est de 1,50m.

Les clôtures peuvent être constituées de talus plantés d'essences bocagères, de haies bocagères qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des haies du secteur délimité au titre de l'article L.123-1-7° est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE V
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Np, Nr et Nh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend les secteurs :

- **le secteur Np** est un secteur de protection stricte des espaces naturels (bois, landes, zones humides, vallées)
- **le secteur Nr** est un secteur naturel d'habitat où la réhabilitation, la rénovation et les extensions limitées peuvent être autorisées
- **le secteur Nh** est un secteur naturel d'habitat pouvant recevoir des constructions de manière limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des haies du secteur délimité au titre de l'article L.123-1-7° est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction hormis **en secteur Nh**, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,

Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction

L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),
- certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit sur terrain nu, d'une emprise maximum de 20 m² et sous réserve d'une hauteur maximale limitée à 3 mètres et d'un bardage bois.

En secteur Nr

- le changement de destination pour création de logements, artisanat, commerce et services dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol,
- Les annexes détachées de la construction principale, de moins de 50 m² d'emprise au sol et de moins de 3,5 m de hauteur au total.

En secteur Nh

- les constructions à usage d'habitations, d'artisanat, de services et de commerce ainsi que leurs annexes
- le changement de destination pour création de logements, artisanat, services et commerce dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant.
- Les annexes détachées de la construction principale, de moins de 50 m² d'emprise au sol et de moins de 3,5 m de hauteur au total.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Accès

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est

riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces deux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau assainissement, le pétitionnaire doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sur son terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions et installations admises doivent être implantées à au moins 9 m de la limite d'emprise des voies.

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

En secteur Nh

Les constructions et installations doivent être à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait de 5 m.

Toutefois, s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions admises doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives et dans le prolongement des constructions avoisinantes.

Les constructions devront observer un recul d'au moins 15 m par rapport à la lisière des espaces boisés classés.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh : 50 %

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées), 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie du hameau.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons du cadre naturel alentour.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés,

- Le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant un aspect similaire.
- Les annexes doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction existante.

Clôtures :

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques.

Les clôtures végétales ou non, pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux

de bonne qualité, en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité. La hauteur maximale des clôtures non végétales est de 1,50m. La hauteur maximale des haies végétales est de 1,80m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des haies du secteur délimité au titre de l'article L.123-1-7° est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR NL

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend le secteur :

- **le secteur NL** est un secteur naturel pouvant recevoir des constructions à vocation de loisirs de manière limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction hormis celles visées à l'articles NI2, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, tout aménagement autres que ceux visés à l'article NI2,

Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction

L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de

sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),

- certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit sur terrain nu, d'une emprise maximale de 20 m² et sous réserve d'une hauteur maximale limitée à 3 mètres et d'un bardage bois.
- les habitations légères de loisirs
- les installations temporaires

ARTICLE NL 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Accès

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Electricité, téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau assainissement, le pétitionnaire doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sur son terrain.

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions et installations admises doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions admises doivent observer un retrait minimum de 5 m des limites séparatives

Les constructions devront observer un recul d'au moins 15 m par rapport à la lisière des espaces boisés classés.

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

Non réglementé.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées)

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants au regard du site naturel dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons du cadre naturel alentour.

Les constructions seront revêtues d'un bardage en bois.

Clôtures :

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques.

Les clôtures végétales ou non, pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité. La hauteur maximale des murs minéraux ou des grillages est de 1,50m. La hauteur des haies végétales est de 1,80 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE NL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : règles relatives au calcul des aires de stationnement

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Construction à usage d'habitation collective	- 1 place par logement - 1 place supplémentaire par tranche par tranche de 60 m ² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Construction à usage d'habitation individuelle	- 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété
• Construction à usage d'habitation dans une opération d'aménagement	- cf. les lignes précédentes - 1 place banalisée pour 2 logements
ACTIVITES	
• Commerce	- 1 place pour 30 m ² de surface de vente
• Bureau et service	- 1 place pour 20 m ² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement	- 3 places par classe
• Etablissement hospitalier et clinique	- 1 place pour 2 lits
• Construction ou établissement non prévu ci-dessus	- le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

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).

«Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat». Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

Art. L. 421-3 du Code de l'Urbanisme

«Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.»

Règlement du Plan Local d'Urbanisme**LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES
Réservées aux personnes à mobilité réduite**INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont 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.

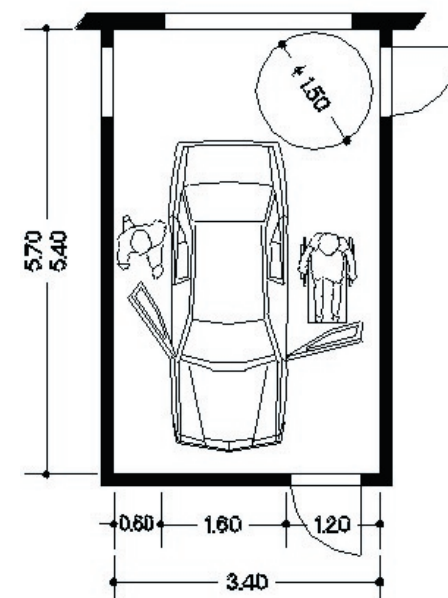
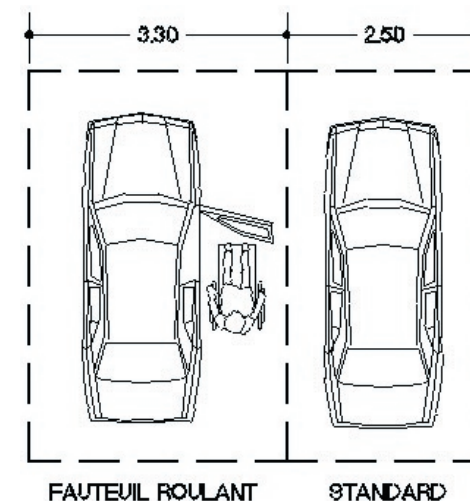
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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 aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement

d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ua, Uba, Ubb et Uh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U essentiellement réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comprend :

- Le secteur Ua concerne le centre bourg. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
- Le secteur Uba correspond aux extensions plus récentes, où se côtoient en densité moyenne et en ordre discontinu habitat et équipements publics.
- Le secteur Ubb correspond aux extensions plus récentes, où se côtoient en faible densité et en ordre discontinu habitat et équipements publics.
- Le secteur Uh correspond aux bourgs de Callac et de Saint-Aubin. Il s'agit d'un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,

Les annexes détachées de la construction principale, de plus de 50 m² d'emprise au sol et de plus de 3.5 m de hauteur au total,

L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les chemins de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sur son terrain.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'un réseau collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

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

Les constructions principales doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
Ua	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie en limite de voie soit assurée par un muret ou des annexes. <u>Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions ou installations d'intérêt public.</u>
Uba	A une distance maximale de 10 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ; et, si le cas le permet, à l'alignement d'une des deux constructions voisines.
Ubb	A au moins 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Uh	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie en limite de voie soit assurée par un muret ou des annexes.
----	--

Toutefois, s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer. L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Ua	Sur chacune des limites latérales séparatives. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives avec un retrait maximum de 3m vis à vis de la limite opposée. <u>Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions ou installations d'intérêt public.</u>
Uba	Sur une des limites séparatives et/ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.
Ubb	Sur une des limites séparatives et/ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.

Uh	Sur chacune des limites latérales séparatives. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives avec un retrait maximum de 3m vis à vis de la limite opposée
----	---

Les constructions devront observer un recul d'au moins 15 m par rapport à la lisière des espaces boisés classés.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Ua	13 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées) et 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. En cas de mitoyenneté, l'égout du toit devra être aligné à l'égout du toit de l'une des constructions voisines, avec une marge de tolérance de plus ou moins 50 cm.

Uba	9,50 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées) et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
Ubb	9,50 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées) et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
Uh	9,50 m au faîtage ou au point le plus haut (hors cheminées) et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie du centre bourg dans lequel il se trouve (bourg de Plumelec, bourg de Callac ou bourg de Saint-Aubin).

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle du centre bourg dans lequel il se trouve (bourg de Plumelec, bourg de Callac ou bourg de Saint-Aubin).

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés,

- **En secteurs Ua et Uh** le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant un aspect similaire.
- **En secteurs Uba et Ubb** le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou le zinc, ou tout matériau présentant un aspect similaire.

- **En secteurs Ua, Uh, Uba et Ubb**, les annexes doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction existante.

Clôtures :

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts, ainsi que les plaques de béton ou panneaux plastiques.

Les clôtures végétales ou non, pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité. En front de rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE U 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

ARTICLE U 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont

interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre :

- au moins 10 % d'espaces communs récréatifs (hors voirie et stationnement) **Uba et Ubb**
- au moins 15% d'espaces communs récréatifs (hors voirie et stationnement) **en secteur Uh**

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé